

COMUNE DI CARBONIA

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO VARIANTE N. 2: VARIANTE GENERALE

Ufficio Tecnico Comunale
Settori Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Progettisti :

Arch. Ing. Enrico Potenza
Ing. Erika Daga

Collaboratori:

Geom. Giorgio Airi
Geom. Marcello Floris

Visto il dirigente ufficio tecnico comunale :

Ing. Giampaolo Porcedda

il sindaco

Giuseppe Casti

l' assessore

Mauro Esu

tav. n.

titolo

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
APPROVAZIONE**

scala

data

Marzo 2016

protocollo

nome file

formato

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

TITOLO I – PRINCIPI E NORME GENERALI

CAPO I - PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Premessa

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico è redatto ai sensi dell'art.52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale.

Il progetto di recupero dell'identità storica di Carbonia è riferito all'insieme dei nuclei di fondazione, principalmente la stessa Carbonia, Cortoghiana e Bacu Abis, appositamente perimetrati nelle Tavole di Piano, a seguito di una attenta indagine storico-architettonica ed a seguito di co-pianificazione con la Regione Autonoma della Sardegna.

Si tratta di una situazione di contesto intrinsecamente differenziata, nella quale è quindi necessario distinguere, sotto il profilo delle normative edilizie e urbanistiche e delle procedure connesse, le parti di città e di tessuti a cui far corrispondere differenti impostazioni regolamentari.

All'interno del perimetri dei nuclei di fondazione di Carbonia, Cortoghiana e Bacu Abis sono individuati i limiti vigenti dei Piani Particolareggiati. Le previsioni di tali piani sono integralmente applicabili per la parte relativa agli ampliamenti con abachi. Le presenti norme sono da intendersi ad integrazione delle norme dei piani particolareggiati.

Ogni operazione sugli edifici storici, in linea generale, dovrà garantire il rispetto dei seguenti criteri di base:

- Autenticità
- Distinguibilità
- Reversibilità
- Minimo intervento
- Attualità espressiva
- Curabilità
- Compatibilità meccanica e chimico-fisica

Art. 2 - Oggetto e ambito di applicazione

Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono il complesso delle disposizioni mediante le quali il Piano Particolareggiato del Centro Storico disciplina le attività di conservazione, modificazione e trasformazione del patrimonio urbano costituito dal complesso di beni immobili che:

- rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale [Art. 3 DA 2266- U/1983];
- conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali [Art. 2 LR 29/1998];

- compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale di notevole interesse pubblico [Art. 136 DLgs 42/2004].

Il patrimonio costituisce un sistema di risorse il cui valore d'uso deve essere ricondotto ai principi ed alle finalità di cui all'articolo 3 fermo restando che il valore di esistenza del patrimonio stesso, inteso come possibile fruizione da parte delle generazioni presenti e future dei beni che lo compongono, deve essere garantito nel tempo.

L'ambito di applicazione delle NTA, così come individuato nella cartografia di piano, comprende le parti del territorio comunale che ricadono all'interno della zona territoriale omogenea "A" denominata "centro storico".

Art. 3 - Obiettivi

Gli obiettivi del Piano sono:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi
- la valorizzazione dei caratteri storici e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

- l'analisi dei tessuti urbani e dell'edilizia dell'insediamento storico
- l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare
- l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili
- la ricerca delle risorse pubbliche in integrazione e sinergia con quelle private capaci di rendere effettuale il recupero delle risorse edilizie e culturali storiche.

Art. 4 - Aggiornamenti e varianti

Eventuali modifiche al Piano Particolareggiato del Centro Storico costituiscono variante e seguono l'iter di approvazione previsto dalla normativa regionale per gli strumenti urbanistici attuativi.

In considerazione della loro natura e rilevanza, le fattispecie di seguito elencate non costituiscono variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico:

- a) correzione di errori materiali;
- b) correzioni riguardanti l'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi derivanti da rilevazioni cartografiche o catastali aggiornate, da rilievi fotografici e strumentali;
- c) correzione di contrasti fra norme scritte e cartografia per i quali sia evidente ed univoca la rettifica;
- d) modifiche ed integrazioni riguardanti le presenti NTA necessarie per adeguamenti a disposizioni normative sovraordinate sopravvenute;

e) modifica della classe di valore/trasformabilità dell'edificio, qualora venga prodotta tutta la documentazione tecnica necessaria a comprovare l'errata classificazione.

Le correzioni di cui alle lettere a), b), c), d), e) del presente comma sono approvate mediante semplice deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 5 - Requisiti ed elaborati dei progetti edilizi

Il progetto da presentare ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio deve rispondere ai seguenti requisiti:

- a) descrivere e rappresentare l'intervento da realizzare in maniera adeguata ed esaustiva in relazione alla categoria di appartenenza, alle caratteristiche ed agli effetti indotti sul contesto;
- b) documentare e consentire la verifica in relazione alla conformità dell'intervento progettato alla normativa vigente avente incidenza in materia edilizia ed urbanistica;
- c) documentare e consentire la verifica in relazione alla conformità dell'intervento progettato al PPCS ed al Regolamento Edilizio comunale;
- d) documentare e consentire la verifica in relazione alla compatibilità fra l'intervento progettato ed i valori paesaggistici riconosciuti al centro storico [Art. 136 DLgs 42/2004].

La documentazione per l'acquisizione del titolo abilitativo dovrà in ogni caso essere corredata dai seguenti elaborati:

- a) planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
- b) stralcio a colori della tavola di zonizzazione del P.U.C. con individuazione dell'area oggetto dell'intervento;
- c) stralcio planimetrico della carta dei vincoli ambientali del P.U.C. con individuazione dell'area oggetto dell'intervento ;
- d) stralcio planimetrico della carta dei vincoli storico-culturali del P.U.C. con individuazione dell'area oggetto dell'intervento ;
- e) stralcio planimetrico della carta dei tessuti urbani residenziali – categorie di intervento del Piano Particolareggiato con individuazione dell'area oggetto dell'intervento;
- f) stralcio abachi delle modificazioni;
- g) relazione tecnica;
- h) rilievo architettonico in scala non inferiore ad 1:100 dell'intero fabbricato interessato, completo di piante, prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali, dei relativi elementi costruttivi (manuale del Recupero dell'Edilizia Moderna), e della corrispondente documentazione fotografica;
- i) progetto architettonico in scala non inferiore ad 1:100 dell'intero fabbricato interessato, completo di piante, prospetti e sezioni ed eventuali particolari costruttivi in scala adeguata.

4. In caso di alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici e dello stato dei luoghi, il conseguimento del titolo abilitativo è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ed alla presentazione della apposita "Relazione paesaggistica" da

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS

UFFICIO TECNICO COMUNALE – SETTORE URBANISTICA

redigersi conformemente a quanto stabilito dalla legislazione nazionale vigente [DPCM 12.12.2005] ferma restando la semplificazione prevista per gli interventi di lieve entità [DPR 139/2010].

CAPO II - NORME GENERALI

Art. 5 - Struttura urbana

Carbonia, città di fondazione del '900, è un aggregato complesso, dove coesistono la “città della permanenza” fatta di spazi e attrezzature pubbliche, e la “città residenziale” della modificazione e del riuso.

In sintesi il piano riconosce e disciplina le seguenti componenti della struttura urbana:

- **ATTREZZATURE URBANE:**
 - MONUMENTI CIVICI
 - SPAZI PUBBLICI
- **TESSUTI URBANI RESIDENZIALI**

Art. 5.1 - Attrezzature Urbane

Monumenti Civici

Edifici di rilevanza architettonica e monumentale e di valore testimoniale, comprensivi dei Beni Identitari individuati e normati dal Piano Urbanistico Comunale adeguato al Piano Paesaggistico Regionale. Si tratta di una classe di edifici che individualmente viene identificata come fondamentale presidio della memoria storica e dell'identità culturale e urbana di Carbonia.

Per la disciplina dei **Monumenti Civici/Beni Identitari** si rimanda alle specifiche Norme contenute nel Titolo II capo III.

Spazi Pubblici

Il piano riconosce il ruolo centrale di alcuni spazi urbani nell'organizzazione della città storica-moderna e delle sue funzioni. Al fine di riqualificare tali spazi e di reinserire porzioni urbane periferiche o marginali in un sistema centrale e dotato di significato il piano individua alcuni ambiti di intervento (Tavola Riqualificazione Spazi Pubblici_Inquadramento) e definisce linee guida unitarie propedeutiche alla redazione dei progetti.

Per la disciplina degli spazi pubblici si rimanda alle specifiche Linee Guida contenute nel Titolo II capo II.

Art. 5.2. - Tessuti urbani Residenziali

Sulla base delle analisi morfo-tipologiche (dossier, catalogo e carte delle qualità urbane) i tessuti sono così suddivisi:

- TESSUTI CONSERVATIVI (Sottozona A1);
- TESSUTI MODIFICATI RICONOSCIBILI (Sottozona A2.1);
- TESSUTI ALTERATI (Sottozona A2.2);
- TESSUTI SOSTITUITI O VUOTI (Sottozona A3).

I TESSUTI CONSERVATIVI sono complessi di residenze, servizi e infrastrutture che vengono riconosciuti come capaci di testimoniare la permanenza di parti di città o di interventi unitari particolarmente espressivi della sua storia e della sua architettura. Comprendono tessuti con rilevanti tracce non solo dei corpi di fabbrica storico-tradizionali ma anche delle recinzioni e delle relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità.

I TESSUTI MODIFICATI RICONOSCIBILI sono porzioni edificate con compresenza di elementi e tessuti conservativi e caratterizzanti e di componenti più o meno forti di modificazione, comunque non tale da alterare il carattere di fondo del sistema.

I TESSUTI ALTERATI sono sistemi edificati nei quali la modificazione non congruente ha una rilevanza tale da rendere difficilmente leggibili i caratteri e le culture progettuali storiche, che pure sussistono come manufatti singoli.

I TESSUTI VUOTI o SOSTITUITI comprendono sia ambiti di edilizia recente, per lo più saturi o semi-saturi, che ambiti nei quali si sono creati vuoti del tessuto costruito.

Art. 6 - Classi di valore/trasformabilità

Sulla base delle analisi morfo-tipologiche, il piano definisce le classi di valore/trasformabilità in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica esistenti.

Ciascuna classe esprime quindi il grado di conservatività o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascun corpo di fabbrica con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come architettonicamente coerenti.

Ai fini del Piano Particolareggiato di Centro Storico i termini maggiormente significativi per l'analisi, la classificazione e la disciplina del patrimonio edilizio sono i seguenti:

- ORGANISMO EDILIZIO STORICO: è un sistema costituito da
 - corpo di fabbrica originario: corpo di fabbrica per il quale è stata riscontrata la permanenza di caratteri architettonici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia dello stesso.
 - superfetazioni pesanti: corpo di fabbrica non originario, in aderenza al corpo di fabbrica originario o autonomo, realizzato con materiali pesanti. Si tratta di costruzioni estranee al contesto originario compatibili o non compatibili con i processi di trasformazione e modificazione disciplinati dal Piano (Abachi e Progetti Guida).
Ai fini del Piano si distinguono in:
 - superfetazioni pesanti in aderenza e compatibili;

- superfetazioni pesanti in aderenza e non compatibili;
- superfetazioni pesanti autonome e compatibili;
- superfetazioni pesanti autonome e non compatibili;

- superfetazioni leggere: elementi di fabbrica non originari, in aderenza al corpo di fabbrica originario (tettoie, pensiline, chiusure parziali o totali, impianti tecnologici, ecc.) o autonomi (tettoie, gazebi, locali accessori, ecc.) , realizzati con materiali leggeri.
Ai fini del Piano si distinguono in:
 - superfetazioni leggere in aderenza;
 - superfetazioni leggere autonome.

- lotto di pertinenza

Art. 7 - Usi previsti compatibili

- Residenze
- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
- Residenze collettive: collegi, convitti, conventi
- Attività commerciali al dettaglio
- Pubblici esercizi
- Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali
- Attrezzature socio-assistenziali di scala urbana
- Locali per lo spettacolo
- Attrezzature culturali
- Parcheggi attrezzati di uso pubblico
- Studi professionali ed uffici
- Verde privato
- Verde pubblico

Art. 8 - Categorie d'intervento

Il Piano definisce le categorie d'intervento per quanto riguarda il recupero e l'eventuale ristrutturazione e modificazione dei fabbricati storici esistenti.

In particolare si definiscono:

- **RECUPERO:**

MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni previste dalle leggi vigenti in materia costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purché condotti nel rispetto degli elementi tecnomorfologici esistenti:

opere interne:

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- 2) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
- 3) riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti;
- 4) riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio.

opere esterne:

- 5) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei caratteri chimico-fisici degli strati di finitura esistenti "originari", ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti "originari" senza mutazione dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti;
- 6) pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti storici senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi;
- 7) riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura storici dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti;
- 8) riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti storici senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali;
- 9) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne storiche senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni;
- 10) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni storiche senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o allo stato di collasso, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, sempreché non alterino i volumi e le destinazioni d'uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- 1) apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature portanti interne alle singole unità immobiliari e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio di intervento;
- 2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che, per gli edifici testimone e per i monumenti civici, le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio così come individuati in base alle presenti norme;
- 3) rifacimento totale degli intonaci esterni, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici degli intonaci originari nonché del loro colore;
- 4) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche. Per quanto concerne le coperture il rifacimento deve essere limitato al manto esterno di protezione ed alla sostituzione degli elementi della struttura portante del tetto, anche in legno (orditura minuta o tavolato, orditura secondaria e principale) con elementi tecnologici e morfologici compatibili e senza mutamento del numero, della posizione, e dello schema statico esistente onde non modificare il comportamento strutturale dell'organismo edilizio;
- 5) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

- **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:**

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio, nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, del sistema distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Un corretto intervento di restauro dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari. Questi caratteri, comuni alle differenti tipologie di edifici presenti nell'area del Piano Particolareggiato, vengono riconosciuti anzitutto attraverso la ricerca e la documentazione prodotta dal Piano stesso, che costituirà la base conoscitiva per il progetto di

restauro. Il Piano contiene altresì un Manuale delle principali opzioni per l'intervento, per i principali elementi di fabbrica e nei casi individuati come ricorrenti.

Fatti salvi i limiti e i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, il restauro può riguardare qualsiasi edificio appartenente al campo di applicazione delle presenti norme e la sua applicazione può inoltre essere imposta dall'Amministrazione Comunale, anche su indicazione di altre autorità competenti in materia.

- **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme, specialmente quando interessino edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, monumentale o ambientale.

La Ristrutturazione edilizia si articola ulteriormente in:

Ristrutturazione interna:

Prevede la riorganizzazione funzionale interna dei singoli Corpi di Fabbrica nel rispetto degli assetti essenziali dell'Organismo Edilizio; essa consiste nelle seguenti tipologie di interventi:

- 1) rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto;
- 2) inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto, e della volumetria esistente;
- 3) modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio nel rispetto degli elementi strutturali dell'assetto distributivo esistente;
- 4) rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali tradizionalmente utilizzati per gli elementi strutturali e di copertura.

Ristrutturazione edilizia con riassetto integrale (parziale o totale), senza incremento di volume:

Prevede opere che comportano la modifica o la sostituzione degli elementi strutturali dell'organismo edilizio con nuovi elementi. Tale Categoria integra la Ristrutturazione Interna con ulteriori tipologie di intervento quali:

- 5) modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti di valore storico (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria...);
- 6) rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio.

- **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:**

Si applica a quei casi nei quali la presenza di corpi di fabbrica recenti aggiunti crea intasamenti o comunque ai corpi di fabbrica che costituiscono fattori di degrado dei caratteri del tessuto storico e appaiono capaci di condizionarlo in modo fortemente negativo, con eventuali condizioni di antigienicità o comunque caratteri distributivi e costruttivi impropri.

- **NUOVA COSTRUZIONE:**

E' la categoria d'intervento prevista per tutti quei casi nei quali si tratta di procedere ad un vero e proprio inserimento di nuovi corpi di fabbrica derivanti da costruzione totalmente ex novo.

Relativamente agli interventi pertinenziali sono tali quelli che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Art. 9 - Strumenti per l'attuazione

Gli strumenti fondamentali per l'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono i seguenti allegati:

MANUALE DEL RECUPERO

Per la gestione degli interventi di riqualificazione e di recupero sui corpi di fabbrica "storici" il Piano comprende un "Manuale del recupero" che, sulla scorta della moderna manualistica, ricostruisce il quadro dell'edilizia storica dei nuclei di fondazione.

ABACO DELLE MODIFICAZIONI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE STORICHE

Per la gestione degli interventi edilizi relativi alle addizioni ai corpi di fabbrica storici si utilizza un abaco, vincolante, che definisce le dimensioni delle addizioni ammissibili e ne precisa i limiti, anche morfologici.

PROGETTI-GUIDA

I Progetti-Guida sono allegati che costituiscono un ausilio, a mero titolo esemplificativo, per il progetto di intervento.

CATALOGO

E' costituito dagli elaborati grafici di analisi che individuano le attrezzature urbane e tipologie edilizie residenziali.

LABORATORIO DEL CENTRO STORICO/QUALITA' URBANA

Per una più efficace attuazione del Piano Particolareggiato si raccomanda la costituzione del Laboratorio del Centro Storico/Qualità Urbana.

Il laboratorio sarà di supporto all'applicazione degli Abachi, del Manuale del Recupero e dei Progetti Guida.

Curerà inoltre l'implementazione degli Abachi e dei Progetti Guida.

TITOLO II - NORME PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO I - I TESSUTI URBANI RESIDENZIALI

Art. 10 - Attribuzione classi di valore/trasformabilità

Sulla base delle analisi morfo-tipologiche, ad ogni organismo edilizio è attribuita una “classe di valore/trasformabilità” in funzione del valore storico, culturale, architettonico e testimoniale degli organismi edilizi e del tessuto urbano.

Ai corpi di fabbrica degli edifici storici ricadenti all'interno dei tessuti urbani residenziali si applicano le seguenti classi di valore/trasformabilità:

- corpi di fabbrica originari – classe di valore I – Bassa Trasformabilità:
si tratta di corpi di fabbrica per i quali è riscontrata la permanenza di caratteri architettonici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica;
- superfetazioni pesanti in aderenza e compatibili – classe di valore II – Media Trasformabilità:
si tratta di corpi di fabbrica di recente realizzazione estranei al contesto originario ma non in contrasto con le previsioni del piano;
- superfetazioni pesanti in aderenza e non compatibili – classe di valore III – Alta Trasformabilità:
si tratta di corpi di fabbrica di recente realizzazione estranei al contesto originario ed in contrasto con le previsioni del piano (disposizione planimetrica, consistenza costruttiva e tipologica).Costituiscono elementi di intasamento e degrado per il contesto;
- superfetazioni pesanti autonome e compatibili – classe di valore II – Media Trasformabilità:
si tratta di corpi di fabbrica di recente realizzazione estranei al contesto originario ma non in contrasto con le previsioni del piano;
- superfetazioni pesanti autonome e non compatibili – classe di valore III – Alta Trasformabilità:
si tratta di corpi di fabbrica di recente realizzazione estranei al contesto originario ed in contrasto con le previsioni del piano (disposizione planimetrica, consistenza costruttiva e tipologica).Costituiscono elementi di intasamento e degrado per il contesto;
- superfetazioni leggere in aderenza o autonome – classe di valore III – Alta Trasformabilità
si tratta di elementi di fabbrica non originari, in aderenza al corpo di fabbrica originario (tettoie, pensiline, chiusure parziali o totali, impianti tecnologici, ecc.) o autonomi (tettoie, gazebi, locali accessori, ecc.), realizzati con materiali leggeri.

TESSUTI CONSERVATIVI - SOTTOZONA A1

Art. 11 - Definizione e obiettivi

Sono complessi di residenze, servizi e infrastrutture che vengono riconosciuti come capaci di testimoniare la permanenza di parti di città o di interventi unitari particolarmente espressivi della sua storia e della sua architettura. Comprendono tessuti con rilevanti tracce non solo dei corpi di fabbrica storico-tradizionali ma anche delle recinzioni e delle relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità.

Ricadono in questo tessuto:

1.1. i COMPLESSI ARCHITETTONICI: comparti di edifici di rilevanza architettonica e di valore testimoniale e relative pertinenze con funzioni prevalentemente residenziali o miste ancora del tutto riconoscibili nelle loro configurazione originale pur in presenza di lievi modificazioni reversibili.

1.2. l' EDILIZIA DI BASE MODERNA. Trattasi dei seguenti organismi edilizi aventi valenza storica-testimoniale:

- EDIFICI TESTIMONE: singoli edifici e relative pertinenze con funzioni prevalentemente residenziali o miste ancora del tutto riconoscibili nelle loro configurazione originale, riconosciuti capace di testimoniare la permanenza dei caratteri tipologici e costruttivi dell'edilizia residenziale di base.
- EDIFICI LIEVEMENTE MODIFICATI: singoli edifici e relative pertinenze con funzioni prevalentemente residenziali o miste ancora del tutto riconoscibili nelle loro configurazione originale pur in presenza di lievi modificazioni, riconosciuti capace di testimoniare la permanenza dei caratteri tipologici e costruttivi dell'edilizia residenziale di base.
- EDIFICI RICONOSCIBILI/MODIFICATI: singoli edifici e relative pertinenze con funzioni prevalentemente residenziali o miste non del tutto riconoscibili nelle loro configurazione, che costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato riconosciuto capace di testimoniare la permanenza di parti della città storica-moderna.
- EDIFICI INA CASA/PIANO TUPINI: il patrimonio edilizio INA Casa è il risultato di un vasto e organico piano di edilizia residenziale pubblica realizzato in due settenni, tra il 1949 e il 1963, nella fase di passaggio dalla ricostruzione post bellica al boom edilizio.

1.3. ORGANISMI EDILIZI NON STORICI

Gli interventi realizzabili negli edifici storici appartenenti a tale classe sono finalizzati:

- alla conservazione dell'impianto originario e dei caratteri tipologici e architettonici dell'involucro esterno degli edifici;
- alla demarcazione, negli elementi di superfetazione dei corpi di fabbrica principali, tra parti "dure" e inamovibili in quanto legittimamente edificate ancorché in evidente contrasto con la configurazione originaria (sostanzialmente quasi tutti i volumi aggiunti) e le parti ancora "trattabili" in quanto costituite da coperture più o meno precarie, da balconi aggiunti, da ballatoi e loggiati parzialmente chiusi per migliorare il riparo;
- alla mitigazione delle parti "dure" secondo criteri di distinguibilità, attraverso interventi di differenziazione superficiale;

- alla rimozione delle superfetazioni in materiali leggeri prospicienti gli spazi pubblici o alla loro sostituzione nel rispetto delle presenti Norme;
- al recupero degli edifici testimone nel rispetto dei loro caratteri formali e costruttivi sia dell'involucro esterno che, per quanto possibile, dell'assetto distributivo interno e delle vocazione d'uso compatibili.

Art. 12 - Interventi sul patrimonio edilizio storico

In tali sottozone sono consentiti interventi di **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia interna, risanamento conservativo e restauro**, con l'applicazione dei criteri del "Manuale del recupero dell'edilizia moderna di Carbonia".

Sono sempre ammessi gli accorpamenti delle singole unità abitative mentre non è consentito il frazionamento delle unità immobiliari.

In deroga a tale prescrizione è ammesso il frazionamento delle singole unità immobiliari di tipo Impiegati B/C/D in due unità, poiché tali tipologie costituite da una o al massimo due unità immobiliari, sono assimilabili per caratteristiche planovolumetriche alle tipologie edilizie di fondazione costituite da n. 4 unità immobiliari (quadrifamiliari tipo "GraM", "GraN", ecc.).

E' altresì ammesso il frazionamento in due unità anche delle singole unità immobiliari di tipo "Dirigenti".

E' inoltre consentita la realizzazione di rimesse e/o opere minori nel rispetto delle presenti norme.

Il piano disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio in funzione delle seguenti classi di valore/trasformabilità attribuite ai corpi di fabbrica:

- corpi di fabbrica originari – classe di valore I – bassa trasformabilità
- superfetazioni pesanti in aderenza e non compatibili – classe di valore III – Alta Trasformabilità:
- superfetazioni pesanti autonome e compatibili – classe di valore II – Media Trasformabilità:
- superfetazioni pesanti autonome e non compatibili – classe di valore III – Alta Trasformabilità:
- superfetazioni leggere in aderenza o autonome – classe di valore III – Alta Trasformabilità

Art. 12.1 - CORPI DI FABBRICA ORIGINARI – classe di valore I – bassa trasformabilità

Ai corpi di fabbrica originari – classe di valore I – Bassa Trasformabilità è attribuita una categoria di intervento di conservazione “filologica”, equivalente alla **manutenzione ordinaria**, alla **manutenzione straordinaria**, alla **ristrutturazione edilizia interna**, al **risanamento conservativo** ed al **restauro**, con l'applicazione dei criteri del “Manuale del recupero dell'edilizia moderna di Carbonia”. In tali corpi:

- **non è permessa alcuna modificazione dei caratteri originari** (coperture, canali di gronda, bucatore, scale, basamenti); non è quindi permessa nessuna demolizione. Alle proposte di intervento dovranno essere applicate le regole del Manuale del Recupero per il ripristino o il restauro.
- **non è permessa alcuna modificazione del fronte principale** dell'edificio storico con addossamenti di nuovi volumi edilizi o modifiche del disegno prospettico, salvo specifiche indicazioni dell'Abaco e dei Progetti Guida;
- **non è permessa alcuna sopraelevazione.**

Qualora si verifichi la necessità di sostituire alcuni elementi, ciò sarà possibile a condizione che i nuovi elementi riproducano fedelmente, anche con materiali diversi, il disegno, le forme, le dimensioni ed i colori di quelli originali.

Le soluzioni progettuali dovranno sempre fare esplicito riferimento alle condizioni previste o realizzate in origine che potranno essere desunte per mezzo della documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, prove e saggi.

All'interno degli edifici storici sono possibili rifunionalizzazioni, trasformazioni planimetriche interne compatibili con gli elementi strutturali, eventuali soppalchi.

Gli interventi sono assoggettati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

Involucro esterno:

La sagoma planovolumetrica originaria dell'edificio deve essere conservata, senza alterarne i limiti esterni.

Sono ammesse eccezionalmente modifiche di elementi costruttivi e di dettaglio non essenziali nella definizione complessiva dell'immagine dell'edificio in caso di:

- manifesto mal funzionamento degli stessi da attribuirsi ad errori o manchevolezze di progettazione e/o di esecuzione originarie;
- manifesta inadeguatezza alle condizioni di esercizio o alle attuali normative dei materiali originali.

Tale mal funzionamento può essere verificato anche in loco dall'Ufficio Tecnico Comunale (UTC).

I nuovi elementi non dovranno comunque risultare lesivi dell'immagine originale dell'edificio a giudizio dell'UTC.

Facciate:

Sono ammesse limitate modificazioni delle facciate per adeguamenti a norme in materia di:

- sicurezza;
- contenimento dei consumi energetici e dell'inquinamento;

- eliminazione delle barriere architettoniche;

la cui necessità sia adeguatamente comprovata.

Le soluzioni da adottare in questi casi dovranno tendere a contenere al minimo le modifiche delle facciate principali (che tendenzialmente coincidono con quelle visibili dalla pubblica strada) concentrando gli interventi sui fronti secondari e a salvaguardare l'integrità compositiva originale prevedendo interventi in sintonia con il carattere compositivo e con i materiali dell'edificio.

Al fine di adeguare i parapetti esistenti in trachite alle norme in materia di sicurezza è consentito aumentare l'altezza del parapetto esistente mediante il posizionamento di un corrimano in tubolare metallico delle seguenti colorazioni: verde scuro, grigio antracite, nero e inox.

Nel caso di cappotti isolanti deve essere posta particolare cura nel raccordo tra i pannelli e l'imbotte delle aperture, i dettagli dei rivestimenti, lo zoccolo in trachite ed in generale gli altri punti singolari della geometria dell'edificio.

Le modifiche ammesse dovranno essere preferibilmente estese a tutti i piani dell'edificio al fine di salvaguardare l'identità compositiva originale.

E' ammesso l'inserimento di ascensori esterni in elementi costruttivi amovibili (acciaio e vetro) solo se risulta impossibile realizzare l'impianto all'interno dell'edificio. L'ascensore dovrà essere collocato preferibilmente su un fronte secondario, secondo un disegno che a giudizio dell'UTC non comprometta le peculiarità formali dell'edificio e non determini situazioni in contrasto con le normative vigenti.

Al piano terra sono ammesse modifiche alle aperture per consentire l'accesso diretto ai giardini privati di pertinenza.

La posizione ed i rapporti di forma delle nuove forature devono riprendere i caratteri dell'esistente e rispettare le regole compositive della facciata.

Nel caso di balconi, terrazze e aggetti esistenti, realizzati sulle facciate degli edifici originari, è consentita unicamente la sostituzione degli eventuali parapetti in muratura con nuovi parapetti costituiti da ringhiere metalliche o in legno con elementi lineari.

Copertura-tetto:

L'assetto delle falde, la loro pendenza, il piano d'imposta e gli sporti non possono essere variati rispetto all'origine.

Sarà sempre ammessa la sostituzione dei manti di copertura con materiali, pendenze, elementi di completamento e colore analoghi agli originali.

Gli interventi su tetti piani con eventuale ricorso a una nuova copertura a falde sono consentiti solo nel caso in cui questa sia contenuta entro il profilo del cornicione o risulti comunque completamente invisibile da tutti i punti di osservazione dell'edificio.

E' sempre ammessa la coibentazione delle falde esistenti, estese all'intero fabbricato, per adeguamenti finalizzati al contenimento dei consumi energetici a condizione che la quota del manto di copertura (tegolato) non sia superiore di cm 10 rispetto all'originale e tale da non produrre modifiche di facciata lesive del carattere originario dell'edificio.

Murature e intonaci:

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti questi dovranno essere ripristinati preferibilmente con tecniche e materiali tradizionali ossia con l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia.

Il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici storici non deve quindi assolutamente prevedere la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

Tutte le parti in mattoni e trachite a vista devono essere conservate con interventi di sostituzione delle parti ammalorate o deteriorate, protezione delle superfici con trattamenti che non ne alterino le caratteristiche di colore, trama, opacità. Sono ammessi rifacimenti che risultino uguali alle parti esistenti. Non sono ammesse tinteggiature di alcun tipo o trattamenti che conferiscano aspetto lucido.

Sono tassativamente esclusi e da eliminare laddove siano stati collocati nel tempo:

- zoccoli in riporto di intonaco non previsti in progetto
- zoccoli in pietra di qualunque tipo non previsti in progetto
- rivestimenti sintetici o graniglie di qualunque tipo
- rivestimenti ceramici difformi o non previsti dal progetto originale.

Colori:

Per tutte le tipologie edilizie storiche i colori delle facciate sono individuati dalle cartelle dei colori allegate alle presenti norme. Le cartelle costituiscono un abaco dei colori originari della città di fondazione. Poiché trattasi inoltre di colori tenui e tali da non alterare lo stato dei luoghi, il ricorso a tali colorazioni consentirà l'avvio dell'intervento con semplice comunicazione di inizio lavori per manutenzione ordinaria con indicazione del codice di colorazione prescelto, da inoltrare all'ufficio tecnico comunale.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con colorazione omogenea per l'intero fabbricato e con un unico intervento edilizio. Qualora si verificasse l'impossibilità concreta di eseguire l'intervento contestualmente, lo stesso potrà essere realizzato anche dai singoli proprietari (o aventi titolo) non contestualmente, a condizione che la prima comunicazione di inizio lavori sia sottoscritta da tutti i proprietari delle singole unità abitative. Qualora l'UTC verificasse l'impossibilità concreta di tale soluzione, il colore autorizzato dopo l'entrata in vigore delle presenti norme acquisirà valore prescrittivo per gli interventi successivi.

I successivi interventi di completamento della tinteggiatura del fabbricato saranno soggetti anch'essi a comunicazione di inizio lavori con indicazione del codice di colorazione prescelto con il primo intervento.

Nel caso in cui il colore prescelto non rientri tra quelli originali previsti nelle cartelle dei colori allegate, la comunicazione di inizio lavori è subordinata al preventivo rilascio di apposita autorizzazione paesaggistica.

Alla fine dei lavori dovrà essere inoltrata presso l'ufficio tecnico comunale la comunicazione di fine lavori con idonea documentazione fotografica finalizzata all'aggiornamento dell'**Archivio dei Colori**.

Infissi esterni:

Sono ammesse sostituzioni degli infissi esterni e degli avvolgibili anche con materiali diversi dal legno (alluminio preverniciato, ferro).

La sostituzione degli infissi esterni e degli avvolgibili dovrà di norma essere estesa a tutta la facciata. Qualora l'UTC verificasse l'impossibilità concreta di una modifica totale, il modello di infisso o di avvolgibile autorizzato dopo l'entrata in vigore delle presenti norme acquisirà valore di modello prescrittivo per gli interventi successivi, relativamente a tipologia, disegno e colore.

Nel caso di situazioni compromesse da precedenti interventi non coordinati, il parere vincolante sul tipo di infisso o di avvolgibile da adottare è lasciato all'UTC.

E' ammesso esclusivamente l'uso di vetri trasparenti, anche a camera, di colore neutro.

Le protezioni dal sole, non necessariamente poste a tutti i piani, potranno essere realizzate con tende veneziane o estensibili in tessuto.

Il tipo ed il colore delle tende dovranno essere preferibilmente unici per l'intero edificio.

Il colore delle protezioni dal sole dovrà essere in sintonia con i colori dell'edificio.

Logge:

E' ammessa la sostituzione dei parapetti e delle ringhiere con elementi identici in forma, disegno e colore all'originale.

Sono ammesse leggere modifiche ed integrazioni per adeguare l'altezza dei parapetti alle norme di sicurezza purché tali operazioni non compromettano l'immagine originaria dell'elemento.

Considerato che nel corso degli anni molte logge degli edifici storici sono state modificate al fine di ampliare la superficie utile degli alloggi e che la diffusione di tali alterazioni denota l'esigenza di chiuderle, è sempre ammessa la chiusura delle logge esistenti con strutture rimovibili da realizzare con infissi fissi e/o scorrevoli in profilati metallici (o in legno) e vetro trasparente (con esclusione di vetri colorati, scuri, riflettenti, ecc.) posizionati in un piano arretrato rispetto al filo esterno, di almeno 10 cm, al fine di percepire l'effetto chiaroscurale originario.

Impianti:

Gli impianti tecnologici quali pompe di calore, caldaie, ecc., dovranno essere collocati preferibilmente all'interno di logge e balconi e comunque in posizioni non visibili da vie e/o da spazi pubblici.

Le canne fumarie dovranno essere collocate preferibilmente nelle facciate non prospicienti le vie e/o spazi pubblici.

Le tubazioni della rete idrica ed elettrica dovranno essere posate sottotraccia.

Quelle della rete di distribuzione del gas, qualora non sia possibile trovare soluzioni alternative compatibili con le norme, potranno essere posate all'esterno purché sia garantito nella posa il massimo rispetto del disegno di facciata e, nel limite del possibile, le tubazioni siano posizionate sui fronti ciechi o secondari o incassati in scanalature o schermati da aggetti della facciata e quindi colorati della tinta della porzione di facciata su cui sono fissati.

Analoga attenzione si dovrà avere in caso di posa di cassette per contatori, interruttori, cassette delle lettere, forature per ventilazione dei locali che dovranno avere dimensioni, colore, altezza da terra, finiture uguali in ogni edificio.

Le antenne televisive, preferibilmente centralizzate (in numero non superiore ad una per ogni fabbricato), devono essere collocate tendenzialmente sulle coperture in posizioni non visibili da vie/piazze/aree pubbliche.

I serbatoi per lo stoccaggio di gas g.p.l. ad uso riscaldamento devono essere realizzati interrati, salvo eventuali motivate inderogabili esigenze tecnico-normative.

E' ammessa l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici alle seguenti condizioni.

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente:

a) in giardini o cortili interni di pertinenza al fabbricato in modo tale che gli stessi, preferibilmente, non siano visibili da vie e/o da spazi pubblici;

b) sulle coperture piane, balconi e terrazze di edifici e fabbricati. Qualora sia presente una balaustra perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli deve risultare inferiore o uguale all'altezza minima della stessa balaustra. Qualora non sia presente una balaustra perimetrale l'altezza massima dei moduli rispetto al piano non deve superare i 30cm;

c) sulle tettoie purché complanari alla superficie di appoggio e preferibilmente non visibili da vie e/o spazi pubblici;

Nel caso in cui ciò non risulti possibile, per insufficiente spazio a disposizione o per ridotta producibilità dovuta ai fenomeni di ombreggiamento, è consentita l'ubicazione dei pannelli, parziale o totale, nella copertura del fabbricato o in zone interne anche se visibili da vie o spazi comuni; i pannelli posizionati sulla copertura o, possibilmente, negli ampliamenti o nei fabbricati annessi, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) i pannelli devono seguire la geometria della falda parallelamente al tegolato di copertura o in sostituzione dello stesso;

b) i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici non dovranno essere posizionati sulle falde dei tetti;

c) deve essere dimostrato l'armonico inserimento dei pannelli nel corpo di fabbrica attraverso approfondita documentazione grafica e fotografica tesa a rappresentare lo stato dei luoghi prima e dopo l'intervento.

Art. 12.2 - SUPERFETAZIONI PESANTI IN ADERENZA E NON COMPATIBILI – classe di valore III – Alta Trasformabilità

Si tratta dei corpi di fabbrica (edificazioni) di recente realizzazione estranei al contesto originario e in contrasto con le previsioni del Piano. Costituiscono elementi di intasamento e degrado per il contesto.

Per tali corpi di fabbrica è prevista la sola manutenzione (ordinaria e straordinaria) e la ristrutturazione edilizia interna. E' consentita inoltre la ristrutturazione edilizia esclusivamente per la modifica delle bucatore presenti in facciata.

In alternativa, dovrà intervenire la demolizione.

Qualora a seguito di demolizione sia prevista la ricostruzione, essa dovrà avvenire nel rispetto degli abachi delle modificazioni o nel rispetto delle presenti norme.

E' vietata la realizzazione di nuove addizioni, anche a completamento di quelle esistenti, sulle facciate principali (a bassa trasformabilità) degli edifici storici.

Art. 12.3 - SUPERFETAZIONI PESANTI AUTONOME E COMPATIBILI – classe di valore II – Media Trasformabilità

Si tratta di corpi di fabbrica di recente realizzazione estranei al contesto originario ma non in contrasto con le previsioni del Piano. Tali corpi di fabbrica ricadono all'interno delle fasce di edificabilità previste dal Progetto Guida relativo alle rimesse.

Per questi corpi di fabbrica sono previste sia la categoria d' intervento del Recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria) che la ristrutturazione edilizia.

E' sempre ammesso l'intervento di completamento del corpo di fabbrica nel rispetto del Progetto Guida relativo alle rimesse o nel rispetto delle presenti norme. Gli interventi di ristrutturazione dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle presenti norme relative alle rimesse.

E' inoltre sempre consentito l'intervento di demolizione; qualora a seguito di demolizione sia prevista la ricostruzione, essa dovrà avvenire nel rispetto del Progetto Guida relativo alle rimesse o nel rispetto delle presenti norme.

Art. 12.4 - SUPERFETAZIONI PESANTI AUTONOME E NON COMPATIBILI – classe di valore III – Alta Trasformabilità

Si tratta di corpi di fabbrica di recente realizzazione estranei al contesto originario e in contrasto con le previsioni del Piano. Costituiscono elementi di intasamento e degrado per il contesto.

Tali corpi di fabbrica non ricadono all'interno delle fasce di edificabilità previste dal Progetto Guida delle rimesse.

Per tali corpi di fabbrica è prevista la sola manutenzione (ordinaria e straordinaria) e la ristrutturazione edilizia interna. E' consentita inoltre la ristrutturazione edilizia esclusivamente per la modifica delle bucatore presenti in facciata.

In alternativa, dovrà intervenire la demolizione.

Qualora a seguito di demolizione sia prevista la ricostruzione, essa dovrà avvenire nel rispetto dovrà avvenire nel rispetto del Progetto Guida delle rimesse o nel rispetto delle presenti norme.

Art. 12.5 - SUPERFETAZIONI LEGGERE IN ADERENZA O AUTONOME – classe di valore III – Alta Trasformabilità

Si tratta di elementi di fabbrica non originari, in aderenza al corpo di fabbrica originario (tettoie, pensiline, chiusure parziali o totali, impianti tecnologici, ecc.) o autonomi (tettoie, gazebi, locali accessori, ecc.), realizzati con materiali leggeri.

Nel caso di superfetazioni compatibili con le presenti norme sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione con eventuali ricostruzione ai sensi delle presenti norme.

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS
UFFICIO TECNICO COMUNALE – SETTORE URBANISTICA

Nel caso di superfetazioni non compatibili con le presenti norme, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria o di demolizione.

Art. 13 - Interventi sul patrimonio edilizio non storico

Alla classe comprensiva degli *edifici esistenti non storici* sono attribuite tutte le categorie di interventi edilizi previste dalle normative vigenti.

Sugli edifici classificati come non storici nelle tavole allegate al Piano Particolareggiato del Centro Storico sono sempre ammessi interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** e di **ampliamento** in conformità con l'articolo relativo alle nuove costruzioni.

Sono sempre ammessi i frazionamenti delle unità immobiliari compatibilmente con le normative vigenti e gli accorpamenti delle singole unità abitative.

Colori:

Per il colore dei prospetti si impone il ricorso a colorazioni tenui e prevalenti nell'isolato, e che non siano in contrasto con i luoghi e con i fabbricati storici adiacenti.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con un unico intervento edilizio per l'intero fabbricato.

Impianti:

Gli impianti tecnologici quali pompe di calore, caldaie, ecc., dovranno essere collocati preferibilmente all'interno di logge e balconi e comunque in posizioni non visibili da vie e/o da spazi pubblici, compatibilmente con il corretto inserimento paesaggistico.

Le canne fumarie dovranno essere collocate preferibilmente nelle facciate non prospicienti le vie e/o spazi pubblici, compatibilmente con il corretto inserimento paesaggistico.

Le tubazioni della rete idrica ed elettrica dovranno essere posate sottotraccia.

Quelle della rete di distribuzione del gas, qualora non sia possibile trovare soluzioni alternative compatibili con le norme, potranno essere posate all'esterno purché sia garantito nella posa il massimo rispetto del disegno di facciata e, nel limite del possibile, le tubazioni siano posizionate sui fronti ciechi o secondari o incassati in scanalature o schermati da aggetti della facciata e quindi colorati della tinta della porzione di facciata su cui sono fissati.

Le antenne televisive, preferibilmente centralizzate (in numero non superiore ad una per ogni fabbricato), dovranno essere collocati preferibilmente sulla falda interna della copertura non prospiciente le vie/piazze/aree pubbliche.

I serbatoi per lo stoccaggio di gas g.p.l. ad uso riscaldamento devono essere realizzati interrati, salvo eventuali motivate inderogabili esigenze tecnico-normative.

E' possibile installare pannelli solari termici e fotovoltaici soltanto in conformità alle disposizioni del presente articolo.

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente:

a) in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato in modo tale che gli stessi, preferibilmente, non siano visibili da vie e/o da spazi pubblici;

b) sulle coperture piane, balconi e terrazze di edifici e fabbricati. Qualora sia presente una balaustra perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli deve risultare inferiore o uguale all'altezza minima della stessa balaustra. Qualora non sia presente una balaustra perimetrale l'altezza massima dei moduli rispetto al piano non deve superare i 30cm;

c) sulle pensiline, pergole e tettoie purché complanari alla superficie di appoggio e non visibili da vie e/o spazi pubblici;

Nel caso in cui ciò non risulti possibile, per insufficiente spazio a disposizione o per ridotta producibilità dovuta ai fenomeni di ombreggiamento, è consentita l'ubicazione dei pannelli, parziale o totale, nella copertura del fabbricato o in zone interne anche se visibili da vie o spazi comuni; i pannelli posizionati sulla copertura o, possibilmente, negli ampliamenti o nei fabbricati annessi, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) i pannelli devono seguire la geometria della falda parallelamente al tegolato di copertura o in sostituzione dello stesso;

b) i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici non dovranno essere posizionati sulle falde dei tetti;

c) deve essere dimostrato l'armonico inserimento dei pannelli nel corpo di fabbrica attraverso approfondita documentazione grafica e fotografica tesa a rappresentare lo stato dei luoghi prima e dopo l'intervento.

Art. 14 - Nuove costruzioni

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti regole insediative.

L'indice di edificabilità fondiaria non può superare l'indice medio della zona.

Gli indici fondiari massimi, inferiori agli indici medi della zona, sono i seguenti:

Carbonia: mc/mq 2,50

Cortoghiana: mc/mq 2,00

Bacu Abis: mc/mq 1,50

I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati nei lotti vuoti e realizzati a completamento degli isolati presenti nel tessuto storico.

La disposizione nel lotto e gli allineamenti dovranno seguire le regole insediative degli edifici storici originali per un'estensione pari all'intero isolato.

La sagoma (area di sedime e altezza) dei nuovi fabbricati dovrà riprendere quella degli edifici storici originari per un'estensione pari all'intero isolato.

Le altezze massime delle nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima degli edifici circostanti di carattere storico.

Al fine di evitare traduzioni "stilistiche", le coperture dovranno essere realizzate con "tetto piano". E' vietato quindi l'uso del tetto a falda, in quanto carattere tipico esclusivo dell'edilizia storica.

Gli elementi compositivi dei prospetti dovranno rispettare gli allineamenti con quelli dei fabbricati storici adiacenti, così da inserirsi armonicamente nel contesto.

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS
UFFICIO TECNICO COMUNALE – SETTORE URBANISTICA

Per il colore dei prospetti si impone il ricorso a colorazioni tenui e prevalenti nell'isolato, e che non siano in contrasto con i luoghi e con i fabbricati storici adiacenti.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con un unico intervento edilizio esteso all'intero fabbricato.

Dovrà essere rispettato il principio della "distinguibilità" delle nuove costruzioni rispetto ai fabbricati storici.

TESSUTI MODIFICATI RICONOSCIBILI E ALTERATI - SOTTOZONE A2.1 E A2.2

Art. 15 - Definizione e obiettivi

I tessuti modificati riconoscibili sono porzioni edificate con compresenza di elementi e tessuti conservativi e caratterizzanti e di componenti più o meno forti di modificazione, comunque non tale da alterare il carattere di fondo del sistema.

I tessuti alterati sono sistemi edificati nei quali la modificazione non congruente ha una rilevanza tale da rendere difficilmente leggibili i caratteri e le culture progettuali storiche, che pure sussistono come manufatti singoli.

Ricadono in questi tessuti oltre ad alcuni edifici Testimone ed INA CASA gli organismi edilizi storici aventi valenza storica-testimoniale, denominati EDIFICI RICONOSCIBILI/MODIFICATI: trattasi di singoli edifici e relative pertinenze con funzioni prevalentemente residenziali o miste non sempre riconoscibili nelle loro configurazione.

Per gli edifici Testimone ed INA CASA si rimanda alle norme per di cui ai Tessuti conservativi.

Considerate le svariate forme di modificazione che hanno alterato in maniera più o meno diffusa e incoerente i complessi edilizi appartenenti a tale classe, si ritiene prevalente l'obiettivo del riordino e riqualificazione del tessuto urbanistico da perseguire attraverso l'applicazione di un sistema di regole definite mediante abaco che funga da catalizzatore dei processi di ripristino dei caratteri di serialità e omogeneità tipici dei tessuti di fondazione e tale da garantire la coerenza d'insieme dei singoli interventi nell'ambito del piano e la riconoscibilità dell'intero sistema. Ecco allora che la conservazione integrale dei pochi edifici rimasti ancora allo stato originario lascia spazio ad un progetto più ampio di qualità urbanistica che passa attraverso la coerenza d'insieme dei diversi progetti caratterizzati da regole comuni che generano un nuovo senso di riconoscibilità.

D'altra parte, considerata l'importanza di trasmettere comunque la testimonianza storica con particolare riferimento al singolo involucro edilizio, la norma prescrive il mantenimento di alcuni caratteri tipologici e architettonici.

Art. 16 - Interventi sul patrimonio edilizio storico

Per tali sottozone, che costituiscono la parte preponderante dei complessi residenziali di Carbonia, oltre alle prescrizioni dei punti seguenti, viene definita una normativa tipologica, costruita attraverso "Abachi delle modificazioni delle Tipologie Edilizie Storiche" e "progetti guida" che definiscono fondamentalmente:

- il mantenimento dei corpi di fabbrica storici ancora quasi tutti ben riconoscibili (anche a questi si applicano le regole del "Manuale", definendo invarianti che riguardino essenzialmente l'affaccio pubblico – gronde, coperture, bucatore, basamenti, colori);
- le tipologie delle "addizioni" residenziali, con articolazione volumetrica attuata con criteri di distinzione delle aggiunte dall'esistente;
- l'articolazione dei volumi integrativi come le rimesse;
- la tipologia degli aspetti microubanistici quali recinzioni, etc.;
- allineamenti e fasce di edificabilità.

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS
UFFICIO TECNICO COMUNALE – SETTORE URBANISTICA

In generale non è consentita alcuna demolizione integrale del fabbricato storico, ad eccezione delle ristrutturazioni edilizie (demolizione e ricostruzione integrale o parziale senza alterazione dello stato dei luoghi) a seguito di cedimenti strutturali che pregiudichino in tutto o in parte la stabilità del fabbricato.

E' sempre ammessa la realizzazione di piani interrati.

Sono sempre ammessi gli accorpamenti delle singole unità abitative.

E' vietato frazionare le unità immobiliari.

In deroga a tale prescrizione è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari ad uso residenziale, risultanti dagli incrementi volumetrici delle tipologie edilizie storiche, regolarmente assentiti e realizzati alla data di entrata in vigore delle presenti norme, alle seguenti condizioni.

La singola unità immobiliare può essere frazionata al massimo in due unità immobiliari, non più frazionabili.

La superficie lorda dell'unità immobiliare più piccola dovrà essere superiore alla superficie lorda dell'alloggio storico originario, e comunque superiore a mq. 70.

Le due unità immobiliari dovranno essere funzionalmente indipendenti relativamente alla accessibilità, alla data di entrata in vigore delle presenti norme; pertanto i frazionamenti non dovranno essere accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie esterne, quali scale e rampe di accesso. Saranno invece consentite le eventuali aperture delle porte di accesso.

Ciascuna unità immobiliare dovrà avere un lotto di pertinenza che rispetti i seguenti parametri urbanistici:

Rapporto di copertura dell'edificazione esistente $\leq 40\%$ del lotto di pertinenza;

Indice di edificabilità fondiaria dell'edificazione esistente:

$\leq 2,50$ mc/mq (Carbonia Centro)

$\leq 2,00$ mc/mq (Cortoghiana)

$\leq 1,50$ mc/mq (Bacu Abis)

Entrambi i lotti di pertinenza delle due unità immobiliari dovranno essere accessibili, funzionali e dotati di spazi per i parcheggi privati e dei relativi spazi di manovra, nella misura di 1mq per ogni 10 mc di costruzione, e comunque in misura non inferiore a uno stallo di sosta per singola unità immobiliare.

E' inoltre consentita la realizzazione di rimesse e/o opere minori nel rispetto delle presenti norme.

Il piano disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio in funzione della classe di valore/trasformabilità attribuita ai corpi di fabbrica:

- corpi di fabbrica originari – classe di valore I – bassa trasformabilità
- superfetazioni pesanti in aderenza e compatibili – classe di valore II – Media Trasformabilità
- superfetazioni pesanti in aderenza e non compatibili – classe di valore III – Alta Trasformabilità:
- superfetazioni pesanti autonome e compatibili – classe di valore II – Media Trasformabilità:
- superfetazioni pesanti autonome e non compatibili – classe di valore III – Alta Trasformabilità:

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS

UFFICIO TECNICO COMUNALE – SETTORE URBANISTICA

- superfetazioni leggere in aderenza o autonome – classe di valore III – Alta Trasformabilità

Art. 16.1 - CORPI DI FABBRICA ORIGINARI - classe di valore I - bassa trasformabilità

Ai corpi di fabbrica originari – classe di valore I – Bassa Trasformabilità è attribuita sia una categoria di intervento di **conservazione “filologica”**, equivalente alla **manutenzione ordinaria**, alla **manutenzione straordinaria**, alla **ristrutturazione edilizia interna**, al **risanamento conservativo** ed al **restauro**, con l'applicazione dei criteri del “Manuale del recupero dell'edilizia moderna di Carbonia”, che una categoria di intervento di **ristrutturazione edilizia e nuova costruzione** (addizioni) con una normativa tipologica relativamente alle addizioni, costruita attraverso “**Abachi delle modificazioni delle Tipologie Edilizie Storiche**”.

In tali corpi:

- **non è permessa alcuna modificazione dei caratteri originari** (coperture, canali di gronda, bucatore, scale, basamenti); non è quindi permessa nessuna demolizione. Alle proposte di intervento dovranno essere applicate le regole del Manuale del Recupero per il ripristino o il restauro.
- **non è permessa alcuna modificazione del fronte principale** dell'edificio storico con addossamenti di nuovi volumi edilizi o modifiche del disegno prospettico, salvo specifiche indicazioni dell'Abaco e dei Progetti Guida;
- **non è permessa alcuna sopraelevazione.**

All'interno degli edifici storici sono possibili rifunionalizzazioni, trasformazioni planimetriche interne compatibili con gli elementi strutturali, eventuali soppalchi.

Gli interventi sono assoggettati al rispetto delle seguenti prescrizioni.

Involucro esterno:

La sagoma piano volumetrica originaria dell'edificio può essere modificata nel rispetto dell'Abaco delle modificazioni delle tipologie edilizie storiche e dei Progetti Guida.

Sono ammesse eccezionalmente modifiche di elementi costruttivi e di dettaglio non essenziali nella definizione complessiva dell'immagine dell'edificio in caso di:

- manifesto mal funzionamento degli stessi da attribuirsi ad errori o manchevolezze di progettazione e/o di esecuzione originarie;
- manifesta inadeguatezza alle condizioni di esercizio o alle attuali normative dei materiali originali.

Tale mal funzionamento può essere verificato anche in loco dall'Ufficio Tecnico Comunale (UTC).

I nuovi elementi non dovranno comunque risultare lesivi dell'immagine originale dell'edificio a giudizio dell'UTC.

Facciate:

Negli abachi delle modificazioni delle tipologie edilizie storiche sono individuate le facciate ad alta, media e bassa “trasformabilità”.

Sono ammesse modificazioni di tutte le facciate per adeguamenti a norme in materia di:

2. sicurezza
3. contenimento dei consumi energetici e dell'inquinamento
4. eliminazione delle barriere architettoniche

La loro necessità dovrà essere comprovata ed accettata dall'UTC.

La loro realizzazione sarà possibile solo nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di adottare soluzioni costruttive e tecnologiche volte a migliorare le caratteristiche degli elementi originali senza modificarne l'aspetto.

Le soluzioni da adottare in questi casi dovranno tendere a contenere al minimo le modifiche delle facciate a "bassa trasformabilità" e quelle prospicienti la pubblica via, coinvolgendo prevalentemente i fronti secondari a "media" e "alta trasformabilità" e prevedendo interventi in sintonia con il carattere compositivo e con i materiali dell'edificio.

Al fine di adeguare i parapetti esistenti in trachite alle norme in materia di sicurezza è consentito aumentare l'altezza del parapetto esistente mediante il posizionamento di un corrimano in tubolare metallico delle seguenti colorazioni: verde scuro, grigio antracite, nero e inox.

Nel caso di cappotti isolanti deve essere posta particolare cura nel raccordo tra i pannelli e l'imbotte delle aperture, i dettagli dei rivestimenti, lo zoccolo in trachite ed in generale gli altri punti singolari della geometria dell'edificio.

Le modifiche ammesse dovranno essere preferibilmente estese a tutti i piani dell'edificio al fine di salvaguardare l'integrità compositiva originale.

E' ammesso l'inserimento di ascensori esterni in elementi costruttivi amovibili (acciaio e vetro) solo se risulta impossibile realizzare l'impianto all'interno dell'edificio. L'ascensore dovrà essere preferibilmente collocato sulle facciate a "media" e "alta trasformabilità" non prospicienti le pubbliche vie, secondo un disegno che a giudizio dell'UTC non comprometta le peculiarità formali dell'edificio e non determini situazioni in contrasto con le normative vigenti in merito alla sicurezza ed agli standards igienicosanitari.

Nel caso di balconi, terrazze e aggetti esistenti, realizzati sulle facciate degli edifici originari, è consentita unicamente la sostituzione degli eventuali parapetti in muratura con nuovi parapetti costituiti da ringhiere metalliche o in legno con elementi lineari preferibilmente orizzontali tipo "bauhaus".

Nei prospetti ad "alta trasformabilità" sono ammesse sia modifiche e integrazioni relative alle bucatore esistenti, che opere minori quali pergole pensiline e tettoie in aderenza al fabbricato.

La posizione ed i rapporti di forma delle nuove forature non dovranno compromettere le regole compositive della facciata.

Nei prospetti a "media trasformabilità" sono ammesse modifiche relative all'apertura di una nuova porta o alla trasformazione di una finestra in porta finalizzate a garantire l'accesso all'esterno (superficie di copertura dell'ampliamento preesistente da trasformare in terrazzo, giardini, ecc.).

E' consentita inoltre l'installazione di pensiline amovibili a protezione dell'ingresso.

Nei prospetti a "bassa trasformabilità" è consentita l'installazione di pensiline amovibili a protezione dell'ingresso.

Relativamente alle sole tipologie “Gra M/Mn” e “Gra N/Nn” è prevista l’applicazione delle schede dell’Abaco in “deroga” nei soli casi in cui il prospetto ad “alta trasformabilità” (indicato negli abachi) sia prospiciente la pubblica via.

Alcune tipologie edilizie storiche furono progettate e realizzate in due versioni (es.: “GraM” e “GraMm”, “GraN” e “GraNm”, ecc.) in funzione della diversa destinazione d’uso prevista al piano terra (residenziale o artigianale/commerciale).

Considerato che le due versioni presentavano differenti soluzioni prospettiche relativamente alle bucatore del piano terreno, è sempre ammessa la modifica di tali bucatore, secondo l’una o l’altra versione, esclusivamente in funzione della destinazione d’uso.

Nei prospetti a “bassa trasformabilità”, la parziale tamponatura delle bucatore esistenti dovrà realizzarsi in un piano arretrato di almeno 10cm rispetto al filo esterno di facciata, al fine di percepire l’effetto chiaroscurale originario.

L’Unità Minima di Intervento (U.M.I.) è relativa alla singola unità immobiliare originaria.

Copertura-tetto:

L’assetto delle falde, la loro pendenza e gli sporti non possono essere variati rispetto all’origine.

Sarà sempre ammessa la sostituzione dei manti di copertura con materiali, pendenze, elementi di completamento e colore analoghi agli originali.

Gli interventi su tetti piani con eventuale ricorso a una nuova copertura a falde sono consentiti solo nel caso in cui questa sia contenuta entro il profilo del cornicione o risulti comunque completamente invisibile da tutti i punti di osservazione dell’edificio.

E’ sempre ammessa la coibentazione delle falde esistenti per adeguamenti finalizzati al contenimento dei consumi energetici a condizione che la quota del manto di copertura (tegolato) non sia superiore di cm 10 rispetto all’originale e tale da non produrre modifiche di facciata lesive del carattere originario dell’edificio.

Murature e intonaci:

L’intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti questi dovranno essere ripristinati preferibilmente con tecniche e materiali tradizionali ossia con l’impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia.

Il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici storici non deve quindi assolutamente prevedere la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

Tutte le parti in mattoni e trachite a vista devono essere conservate con interventi di sostituzione delle parti ammalorate o deteriorate, protezione delle superfici con trattamenti che non ne alterino le caratteristiche di colore, trama, opacità. Sono ammessi rifacimenti che risultino uguali alle parti esistenti. Non sono ammesse tinteggiature di alcun tipo o trattamenti che conferiscano aspetto lucido.

Sono tassativamente esclusi e da eliminare laddove siano stati collocati nel tempo:

- zoccoli in riporto di intonaco non previsti in progetto
- zoccoli in pietra di qualunque tipo non previsti in progetto
- rivestimenti sintetici o graniglie di qualunque tipo
- rivestimenti ceramici difformi o non previsti dal progetto originale.

Colori:

Per tutte le tipologie edilizie storiche i colori delle facciate sono individuati dalle cartelle dei colori allegate alle presenti norme. Le cartelle costituiscono un abaco dei colori originari della città di fondazione. Poiché trattasi inoltre di colori tenui e tali da non alterare lo stato dei luoghi, il ricorso a tali colorazioni consentirà l'avvio dell'intervento con semplice comunicazione di inizio lavori per manutenzione ordinaria con indicazione del codice di colorazione prescelto, da inoltrare all'ufficio tecnico comunale.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con colorazione omogenea per l'intero fabbricato e con un unico intervento edilizio. Qualora si verificasse l'impossibilità concreta di eseguire l'intervento contestualmente, lo stesso potrà essere realizzato anche dai singoli proprietari (o aventi titolo) non contestualmente, a condizione che la prima comunicazione di inizio lavori sia sottoscritta da tutti i proprietari delle singole unità abitative. Qualora l'UTC verificasse l'impossibilità concreta di tale soluzione, il colore autorizzato dopo l'entrata in vigore delle presenti norme acquisirà valore prescrittivo per gli interventi successivi. I successivi interventi di completamento della tinteggiatura del fabbricato saranno soggetti anch'essi a comunicazione di inizio lavori con indicazione del codice di colorazione prescelto con il primo intervento.

Nel caso in cui il colore prescelto non rientri tra quelli originali previsti nelle cartelle dei colori allegate, la comunicazione di inizio lavori è subordinata al preventivo rilascio di apposita autorizzazione paesaggistica.

Alla fine dei lavori dovrà essere inoltrata presso l'ufficio tecnico comunale la comunicazione di fine lavori con idonea documentazione fotografica finalizzata all'aggiornamento dell'**Archivio dei Colori**.

Infissi esterni:

Sono ammesse sostituzioni degli infissi esterni e degli avvolgibili anche con materiali diversi dal legno (alluminio preverniciato, ferro).

La sostituzione degli infissi esterni e degli avvolgibili dovrà di norma essere estesa a tutta la facciata. Qualora l'UTC verificasse l'impossibilità concreta di una modifica totale, il modello di infisso o di avvolgibile autorizzato dopo l'entrata in vigore delle presenti norme acquisirà valore di modello prescrittivo per gli interventi successivi, relativamente a tipologia, disegno e colore.

Nel caso di situazioni compromesse da precedenti interventi non coordinati, il parere vincolante sul tipo di infisso o di avvolgibile da adottare è lasciato all'UTC.

E' ammesso esclusivamente l'uso di vetri trasparenti, anche a camera, di colore neutro.

Le protezioni dal sole, non necessariamente poste a tutti i piani, potranno essere realizzate con tende veneziane o estensibili in tessuto.

Il tipo ed il colore delle tende dovranno essere unici per l'intero edificio.

Il colore delle protezioni dal sole dovrà essere in sintonia con i colori dell'edificio.

Logge:

E' ammessa la sostituzione dei parapetti e delle ringhiere con elementi identici in forma, disegno e colore all'originale.

Sono ammesse leggere modifiche ed integrazioni per adeguare l'altezza dei parapetti alle norme di sicurezza purché tali operazioni non compromettano l'immagine originaria dell'elemento.

Considerato che nel corso degli anni molte logge degli edifici storici sono state modificate al fine di ampliare la superficie utile degli alloggi e che la diffusione di tali alterazioni denota l'esigenza di chiuderle, è sempre ammessa la chiusura delle logge esistenti con strutture rimovibili da realizzare con infissi fissi e/o scorrevoli in profilati metallici (o in legno) e vetro trasparente (con esclusione di vetri colorati, scuri, riflettenti, ecc.) posizionati in un piano arretrato rispetto al filo esterno, di almeno 10 cm, al fine di percepire l'effetto chiaroscurale originario.

Impianti:

Gli impianti tecnologici quali pompe di calore, caldaie, ecc., dovranno essere collocati preferibilmente all'interno di logge e balconi e comunque in posizioni non visibili da vie e/o da spazi pubblici.

In alternativa, ove ciò non fosse possibile, è ammesso ubicare tali impianti:

- in aderenza ai prospetti ad "alta" e "media trasformabilità" del fabbricato originario;
- in aderenza ai corpi di fabbrica in ampliamento.

Le canne fumarie dovranno essere collocate preferibilmente nelle facciate non prospicienti le vie e/o spazi pubblici.

In alternativa, ove ciò non fosse possibile, è ammesso ubicare tali impianti:

- in aderenza ai prospetti ad "alta" e "media trasformabilità" del fabbricato originario;
- in aderenza ai corpi di fabbrica in ampliamento.

Relativamente agli altri fabbricati l'installazione di tali impianti è consentita compatibilmente con il corretto inserimento paesaggistico.

Le tubazioni della rete idrica ed elettrica dovranno essere posate sottotraccia.

Quelle della rete di distribuzione del gas, qualora non sia possibile trovare soluzioni alternative compatibili con le norme, potranno essere posate all'esterno purché sia garantito nella posa il massimo rispetto del disegno di facciata e, nel limite del possibile, le tubazioni siano posizionate sui fronti ciechi o secondari o incassati in scanalature o schermati da aggetti della facciata e quindi colorati della tinta della porzione di facciata su cui sono fissati.

Analoga attenzione si dovrà avere in caso di posa di cassette per contatori, interruttori, cassette delle lettere, forature per ventilazione dei locali che dovranno avere dimensioni, colore, altezza da terra, finiture uguali in ogni edificio.

Le antenne televisive da installarsi sulle tipologie edilizie storiche, preferibilmente centralizzate (in numero non superiore ad una per ogni fabbricato), devono essere collocate sulla falda interna della copertura non prospiciente le vie/piazze/aree

pubbliche. Nel caso in cui ciò non risulti possibile per scarsa funzionalità dell'impianto, le stesse potranno essere collocate sui prospetti definiti "modificabili" dagli abachi delle modificazioni delle tipologie edilizie o sui balconi/terrazzi purché non visibili da vie/piazze/aree pubbliche.

I serbatoi per lo stoccaggio di gas g.p.l. ad uso riscaldamento devono essere realizzati interrati, salvo eventuali motivate inderogabili esigenze tecnico-normative.

E' ammessa l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici alle seguenti condizioni.

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente:

a) in giardini o cortili interni di pertinenza al fabbricato in modo tale che gli stessi, preferibilmente, non siano visibili da vie e/o da spazi pubblici;

b) sulle coperture piane, balconi e terrazze di edifici e fabbricati. Qualora sia presente una balaustra perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli deve risultare inferiore o uguale all'altezza minima della stessa balaustra. Qualora non sia presente una balaustra perimetrale l'altezza massima dei moduli rispetto al piano non deve superare i 30cm;

c) sulle tettoie purché complanari alla superficie di appoggio e preferibilmente non visibili da vie e/o spazi pubblici;

Nel caso in cui ciò non risulti possibile, per insufficiente spazio a disposizione o per ridotta producibilità dovuta ai fenomeni di ombreggiamento, è consentita l'ubicazione dei pannelli, parziale o totale, nella copertura del fabbricato o in zone interne anche se visibili da vie o spazi comuni; i pannelli posizionati sulla copertura o, possibilmente, negli ampliamenti o nei fabbricati annessi, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) i pannelli devono seguire la geometria della falda parallelamente al tegolato di copertura o in sostituzione dello stesso;

b) i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici non dovranno essere posizionati sulle falde dei tetti;

c) deve essere dimostrato l'armonico inserimento dei pannelli nel corpo di fabbrica attraverso approfondita documentazione grafica e fotografica tesa a rappresentare lo stato dei luoghi prima e dopo l'intervento.

Art. 16.2 - SUPERFETAZIONI PESANTI IN ADERENZA E COMPATIBILI - classe di valore II - Media Trasformabilità

Si tratta dei corpi di fabbrica (edificazioni) di recente realizzazione estranei al contesto originario ma non in contrasto con le previsioni del Piano.

Per questi corpi di fabbrica sono previste sia la categoria d' intervento del Recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria) che la ristrutturazione edilizia.

E' sempre ammesso l'intervento di completamento del corpo di fabbrica nel rispetto dell'Abaco delle modificazioni o nel rispetto delle presenti norme. Gli interventi di ristrutturazione dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle presenti norme relative alle nuove addizioni.

E' inoltre sempre consentito l'intervento di demolizione; qualora a seguito di demolizione sia prevista la ricostruzione, essa dovrà avvenire nel rispetto degli Abachi delle modificazioni o delle presenti norme.

Art. 16.3 - SUPERFETAZIONI PESANTI IN ADERENZA E NON COMPATIBILI - classe di valore III - Alta Trasformabilità

Si tratta dei corpi di fabbrica (edificazioni) di recente realizzazione estranei al contesto originario e in contrasto con le previsioni del Piano. Costituiscono elementi di intasamento e degrado per il contesto.

Si tratta dei corpi di fabbrica realizzati in aderenza alle facciate principali (a bassa trasformabilità) degli edifici originari.

Per tali corpi di fabbrica è prevista la sola manutenzione (ordinaria e straordinaria) e la ristrutturazione edilizia interna. E' consentita inoltre la ristrutturazione edilizia esclusivamente per la modifica delle bucatore presenti in facciata.

In alternativa, dovrà intervenire la demolizione.

Qualora a seguito di demolizione sia prevista la ricostruzione, essa dovrà avvenire nel rispetto degli Abachi delle modificazioni o nel rispetto delle presenti norme.

E' vietata la realizzazione di nuove addizioni, anche a completamento di quelle esistenti, sulle facciate principali (a bassa trasformabilità) degli edifici storici.

Art. 16.4 - SUPERFETAZIONI PESANTI AUTONOME E COMPATIBILI - classe di valore II - Media Trasformabilità

Si tratta di corpi di fabbrica di recente realizzazione estranei al contesto originario ma non in contrasto con le previsioni del Piano. Tali corpi di fabbrica ricadono all'interno delle fasce di edificabilità previste dal Progetto Guida delle rimesse.

Per questi corpi di fabbrica sono previste sia la categoria d' intervento del Recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria) che la ristrutturazione edilizia.

E' sempre ammesso l'intervento di completamento del corpo di fabbrica nel rispetto del Progetto Guida delle rimesse o nel rispetto delle presenti norme. Gli interventi di ristrutturazione dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle presenti norme relative alle rimesse.

E' inoltre sempre consentito l'intervento di demolizione; qualora a seguito di demolizione sia prevista la ricostruzione, essa dovrà avvenire nel rispetto del Progetto Guida delle rimesse o nel rispetto delle presenti norme.

Art. 16.5 - SUPERFETAZIONI PESANTI AUTONOME E NON COMPATIBILI - classe di valore III - Alta Trasformabilità

Si tratta di corpi di fabbrica di recente realizzazione estranei al contesto originario e in contrasto con le previsioni del Piano. Costituiscono elementi di intasamento e degrado per il contesto.

Tali corpi di fabbrica non ricadono all'interno delle fasce di edificabilità previste dal Progetto Guida delle rimesse.

Per tali corpi di fabbrica è prevista la sola manutenzione (ordinaria e straordinaria) e la ristrutturazione edilizia interna. E' consentita inoltre la ristrutturazione edilizia esclusivamente per la modifica delle bucatore presenti in facciata.

In alternativa, dovrà intervenire la demolizione.

Qualora a seguito di demolizione sia prevista la ricostruzione, essa dovrà avvenire nel rispetto del Progetto Guida delle rimesse o nel rispetto delle presenti norme.

Art. 16.6 - SUPERFETAZIONI LEGGERE IN ADERENZA O AUTONOME - classe di valore III - Alta Trasformabilità

Si tratta di elementi di fabbrica non originari, in aderenza al corpo di fabbrica originario (tettoie, pensiline, chiusure parziali o totali, impianti tecnologici, ecc.) o autonomi (tettoie, gazebi, locali accessori, ecc.), realizzati con materiali leggeri.

Nel caso di superfetazioni compatibili con le presenti norme sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione con eventuali ricostruzione ai sensi delle presenti norme.

Nel caso di superfetazioni non compatibili con le presenti norme, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria o di demolizione.

Art. 17 - NUOVE ADDIZIONI

Al fine di garantire la coerenza d'insieme dei singoli interventi nell'ambito del piano e la riconoscibilità dell'intero sistema, caratterizzato da un patrimonio edilizio non sempre riconoscibile a causa delle diverse superfetazioni con aggiunte o modifiche in materiali pesanti e/o leggeri in aderenza o meno rispetto al fabbricato storico-moderno, la gestione degli interventi edilizi relativi alle addizioni dei fabbricati storici-moderni non può prescindere dallo stato di trasformazione degli stessi.

Le addizioni edilizie sono disciplinate attraverso un complesso di regole insediative espresse anche mediante abachi in funzione del grado di trasformazione del fabbricato, secondo le seguenti casistiche:

- 1_ Fabbricati storici con trasformazione coerenti con gli Abachi delle modificazioni delle Tipologie Edilizie Storiche**
- 2_ Fabbricati storici con trasformazioni non coerente con gli Abachi delle modificazioni delle Tipologie Edilizie Storiche.**

Art. 17.1 - Fabbricati storici con trasformazione coerenti con gli Abachi delle modificazioni delle Tipologie Edilizie Storiche

Ogni intervento edilizio in ampliamento dovrà essere proposto in conformità con l'Abaco delle modificazioni delle tipologie edilizie storiche.

Gli Abachi individuano modalità tipologiche di inserimento di nuove addizioni edilizie, e tale modalità prevale sugli indici di edificabilità.

Le nuove addizioni edilizie sono costituite nella generalità dei casi, da due o più moduli in aderenza tra loro della profondità pari a mt 4,00 o mt 5,00 (a seconda delle diverse tipologie edilizie).

Qualora la norma di cui sopra non consenta il rispetto delle distanze dai confini e/o dagli altri fabbricati, l'Abaco consente, in "deroga", la riduzione di tali profondità a mt 3,50 (per tutte le tipologie edilizie).

Relativamente alle sole tipologie “Gra N/Nn” e “operai tipo C” è prevista l'applicazione delle schede dell'Abaco in “deroga” nei soli casi in cui il prospetto ad “alta trasformabilità” (indicato negli abachi) sia prospiciente la pubblica via.

E' sempre ammessa la traslazione dei moduli stessi nel rispetto delle distanze minime del Codice Civile, ai sensi dell'art.9 del Decreto Ministeriale 1444/67, ad esclusione delle tipologie edilizie “operai tipo Santi normale” e “Gra-B”.

I nuovi corpi in ampliamento dovranno avere le seguenti caratteristiche architettoniche:

- i nuovi volumi dovranno essere “puri” (figure geometriche regolari privi di elementi decorativi), di colore bianco o grigio e realizzati con copertura piana oppure a falda inclinata con pendenza massima pari al 5% nascosta da un coronamento non aggettante, salvo diversa indicazione dell'Abaco delle modificazioni delle tipologie edilizie storiche;
- i nuovi volumi dovranno sempre staccarsi dal fabbricato in ampliamento, attraverso corselli o scurini;
- l'altezza delle nuove edificazioni dovrà essere pari all'altezza di gronda del corpo storico, salvo specifiche indicazioni dell'Abaco delle modificazioni delle tipologie edilizie storiche;
- non essendo possibile realizzare elementi di fabbrica a sbalzo, i balconi potranno essere ricavati all'interno del perimetro (sono infatti consigliate le logge) e i parapetti dovranno essere sempre realizzati in muratura (non aggettante) e/o con ringhiere metalliche o in legno costituite da elementi regolari con sviluppo verticale o orizzontale e/o con elementi a riquadri con diagonalità;
- gli infissi potranno essere realizzati sia in alluminio elettrocolorato che in legno naturale o verniciato e la chiusura degli stessi dovrà essere garantita con tapparelle, persiane o portelloni dello stesso materiale.

L'“Unità Minima di Progetto” (UMP) per il titolo abilitativo, relativo alle addizioni di cui agli abachi delle modificazioni delle tipologie storiche, è costituita da ½ del fabbricato (considerato in senso verticale se su più piani).

L'intervento di cui sopra potrà essere realizzato contestualmente dai singoli proprietari (o aventi titolo), mediante la presentazione di un unico progetto per un unico titolo abilitativo.

Tali interventi potranno altresì essere realizzati anche dai singoli proprietari (o aventi titolo) non contestualmente e quindi con distinti titoli edilizi, a condizione che al titolo abilitativo siano allegati sia il progetto stralcio per la singola addizione, finalizzato al titolo abilitativo stesso, che il progetto generale, relativo ad almeno la metà del fabbricato (considerato in senso verticale, se su più livelli), sottoscritto da tutti i proprietari (o aventi titolo) interessati.

Il completamento dell'addizione complessiva avverrà quindi con la futura presentazione del progetto stralcio di completamento, redatto ai sensi di quanto previsto nel progetto generale precedentemente sottoscritto ed approvato.

Il progetto stralcio di completamento, per esigenze sopravvenute, potrà essere altresì redatto in variante al progetto generale, purché venga mantenuta inalterata la “sagoma”.

Art. 17.2 - Fabbricati storici con trasformazioni non coerenti con gli Abachi delle modificazioni delle Tipologie Edilizie Storiche

In caso di addizioni edilizie regolarmente realizzate alla data di entrata in vigore delle presenti norme e posizionate non coerentemente con le addizioni previste negli Abachi delle modificazioni delle Tipologie Edilizie Storiche è sempre consentita la demolizione delle medesime addizioni e la realizzazione di nuove addizioni in conformità con gli Abachi delle modificazioni delle Tipologie Edilizie Storiche.

Relativamente alle sole tipologie edilizie storiche a due piani fuori terra, a completamento delle addizioni edilizie regolarmente assentite alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ampliamento delle unità abitative situate al piano primo sui solai di copertura di quelli già realizzati al piano terra.
Si prescrive prioritariamente il completamento dei prospetti delle addizioni prospicienti le vie e/o spazi pubblici. L'eventuale porzione di solaio di copertura non occupata dal nuovo volume potrà essere utilizzata come terrazzo, qualora staticamente idoneo, e i parapetti dovranno essere sempre realizzati in muratura (non aggettante) e/o con ringhiere metalliche o in legno costituite da elementi regolari con sviluppo verticale o orizzontale e/o con elementi a riquadri con diagonali;
- ampliamento delle unità abitative situate al piano terra mediante la chiusura (integrale o parziale) dei piani pilotis.
Si prescrive prioritariamente il completamento dei prospetti delle addizioni prospicienti le vie e/o spazi pubblici.

La superficie lorda degli ampliamenti dovrà essere pari o inferiore al 50% della superficie lorda dell'alloggio storico originario.

Tali interventi non sono ammessi qualora l'unità immobiliare storica sia stata già ampliata non coerentemente con il completamento stesso se non previa demolizione degli interventi medesimi.

Viceversa, nel caso in cui tali incrementi volumetrici siano posizionati coerentemente con il completamento stesso, la superficie realizzata concorrerà al raggiungimento della superficie massima prevista pari al 50% della superficie lorda dell'alloggio storico originario.

Tali interventi di completamento non sono altresì ammessi sulle facciate principali (a bassa trasformabilità) del corpo di fabbrica originario.

Relativamente alle sole tipologie storiche ad un piano fuori terra è ammessa l'addizione in sopraelevazione a completamento degli interventi edilizi di sopraelevazione regolarmente assentiti alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

L'addizione dovrà rispettare la sagoma massima delle murature perimetrali dell'edificio storico esistente e i fili fissi più esterni delle facciate originarie.

La copertura dell'addizione sarà del tipo a falde inclinate, nel rispetto delle linee di colmo e di gronda della sopraelevazione esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Tale intervento non è ammesso qualora l'unità immobiliare storica abbia già usufruito di precedenti incrementi volumetrici al piano terra se non previa demolizione degli interventi medesimi.

Gli interventi di completamento di cui sopra sono da realizzarsi secondo le indicazioni a mero titolo esemplificativo, dei progetti guida allegati.

Art. 18 - Interventi sul patrimonio edilizio non storico

Alla classe comprensiva degli *edifici esistenti non storici* sono attribuite tutte le categorie di interventi edilizi previste dalle normative vigenti.

Sugli edifici classificati come non storici nelle tavole allegate al Piano Particolareggiato del Centro Storico sono sempre ammessi interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** e di **ampliamento** in conformità con l'articolo relativo alle nuove costruzioni.

Sono sempre ammessi i frazionamenti delle unità immobiliari compatibilmente con le normative vigenti e gli accorpamenti delle singole unità abitative.

Colori:

Per il colore dei prospetti si impone il ricorso a colorazioni tenui e prevalenti nell'isolato, e che non siano in contrasto con i luoghi e con i fabbricati storici adiacenti.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con un unico intervento edilizio per l'intero fabbricato.

Impianti:

Gli impianti tecnologici quali pompe di calore, caldaie, ecc., dovranno essere collocati preferibilmente all'interno di logge e balconi e comunque in posizioni non visibili da vie e/o da spazi pubblici, compatibilmente con il corretto inserimento paesaggistico.

Le canne fumarie dovranno essere collocate preferibilmente nelle facciate non prospicienti le vie e/o spazi pubblici, compatibilmente con il corretto inserimento paesaggistico.

Le tubazioni della rete idrica ed elettrica dovranno essere posate sottotraccia.

Quelle della rete di distribuzione del gas, qualora non sia possibile trovare soluzioni alternative compatibili con le norme, potranno essere posate all'esterno purché sia garantito nella posa il massimo rispetto del disegno di facciata e, nel limite del possibile, le tubazioni siano posizionate sui fronti ciechi o secondari o incassati in scanalature o schermati da aggetti della facciata e quindi colorati della tinta della porzione di facciata su cui sono fissati.

Le antenne televisive, preferibilmente centralizzate (in numero non superiore ad una per ogni fabbricato), dovranno essere collocati preferibilmente sulla falda interna della copertura non prospiciente le vie/piazze/aree pubbliche.

I serbatoi per lo stoccaggio di gas g.p.l. ad uso riscaldamento devono essere realizzati interrati, salvo eventuali motivate inderogabili esigenze tecnico-normative.

E' possibile installare pannelli solari termici e fotovoltaici soltanto in conformità alle disposizioni del presente articolo.

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente:

a) in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato in modo tale che gli stessi, preferibilmente, non siano visibili da vie e/o da spazi pubblici;

b) sulle coperture piane, balconi e terrazze di edifici e fabbricati. Qualora sia presente una balaustra perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli deve risultare inferiore o uguale all'altezza minima della stessa balaustra. Qualora non sia presente una balaustra perimetrale l'altezza massima dei moduli rispetto al piano non deve superare i 30cm;

c) sulle pensiline, pergole e tettoie purché complanari alla superficie di appoggio e non visibili da vie e/o spazi pubblici;

Nel caso in cui ciò non risulti possibile, per insufficiente spazio a disposizione o per ridotta producibilità dovuta ai fenomeni di ombreggiamento, è consentita l'ubicazione dei pannelli, parziale o totale, nella copertura del fabbricato o in zone interne anche se visibili da vie o spazi comuni; i pannelli posizionati sulla copertura o, possibilmente, negli ampliamenti o nei fabbricati annessi, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) i pannelli devono seguire la geometria della falda parallelamente al tegolato di copertura o in sostituzione dello stesso;

b) i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici non dovranno essere posizionati sulle falde dei tetti;

c) deve essere dimostrato l'armonico inserimento dei pannelli nel corpo di fabbrica attraverso approfondita documentazione grafica e fotografica tesa a rappresentare lo stato dei luoghi prima e dopo l'intervento.

Art. 19 - NUOVE COSTRUZIONI

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente nel rispetto delle seguenti regole insediative.

L'indice di edificabilità fondiaria non può superare l'indice medio della zona.

Gli indici fondiari massimi, inferiori agli indici medi della zona, sono i seguenti:

Carbonia: mc/mq 2,50

Cortoghiana: mc/mq 2,00

Bacu Abis: mc/mq 1,50

I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati nei lotti vuoti e realizzati a completamento degli isolati presenti nel tessuto storico.

La disposizione nel lotto e gli allineamenti dovranno seguire le regole insediative degli edifici storici originali per un'estensione pari all'intero isolato.

La sagoma (area di sedime e altezza) dei nuovi fabbricati dovrà riprendere quella degli edifici storici originari per un'estensione pari all'intero isolato.

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS
UFFICIO TECNICO COMUNALE – SETTORE URBANISTICA

Le altezze massime delle nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima degli edifici circostanti di carattere storico.

Al fine di evitare traduzioni "stilistiche", le coperture dovranno essere realizzate con "tetto piano". E' vietato quindi l'uso del tetto a falda, in quanto carattere tipico esclusivo dell'edilizia storica.

Gli elementi compositivi dei prospetti dovranno rispettare gli allineamenti con quelli dei fabbricati storici adiacenti, così da inserirsi armonicamente nel contesto.

Per il colore dei prospetti si impone il ricorso a colorazioni tenui e prevalenti nell'isolato e che non siano in contrasto con i luoghi e con i fabbricati storici adiacenti.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con un unico intervento edilizio esteso all'intero fabbricato.

Dovrà essere rispettato il principio della "distinguibilità" delle nuove costruzioni rispetto ai fabbricati storici.

TESSUTI SOSTITUITI O VUOTI - SOTTOZONA A3

Art. 20 - Definizione e obiettivi

Si tratta sia di ambiti di edilizia recente, per lo più saturi o semi-saturi, che di ambiti nei quali si sono creati vuoti del tessuto costruito.

Ricadono in questi tessuti oltre ad alcuni edifici INA CASA gli edifici realizzati in epoca successiva a quella di fondazione ed in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del tessuto storico-moderno.

Per gli edifici INA CASA si rimanda alle norme per di cui ai Tessuti conservativi.

Gli interventi realizzabili negli edifici appartenenti a tale classe sono volti alla mitigazione e all'eliminazione, ove possibile, degli elementi incongrui e incompatibili con le esigenze di tutela.

Tali sottozone, ad esclusione del comparto edilizio di Piazza Ciusa (da riqualificare mediante abaco tipologico), non sono disciplinate mediante abachi delle modificazioni delle tipologie edilizie. Sono sempre ammessi interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione**. Per gli interventi di nuova costruzione l'indice di edificabilità fondiario non può superare quello medio di zona.

La realizzazione di nuove costruzioni (anche in ampliamento a quelle esistenti) è ammessa esclusivamente nel rispetto delle regole insediative di cui alle presenti norme.

Art. 21 - Interventi sul patrimonio edilizio non storico

Alla classe comprensiva degli *edifici esistenti non storici* sono attribuite tutte le categorie di interventi edilizi previste dalle normative vigenti.

Sugli edifici classificati come non storici nelle tavole allegate al Piano Particolareggiato del Centro Storico sono sempre ammessi interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ampliamento** in conformità con l'articolo relativo alle nuove costruzioni.

Sono sempre ammessi i frazionamenti delle unità immobiliari compatibilmente con le normative vigenti e gli accorpamenti delle singole unità abitative.

Colori:

Per il colore dei prospetti si impone il ricorso a colorazioni tenui e prevalenti nell'isolato, e che non siano in contrasto con i luoghi e con i fabbricati storici adiacenti.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con un unico intervento edilizio per l'intero fabbricato.

Impianti:

Gli impianti tecnologici quali pompe di calore, caldaie, ecc., dovranno essere collocati preferibilmente all'interno di logge e balconi e comunque in posizioni non visibili da vie e/o da spazi pubblici, compatibilmente con il corretto inserimento paesaggistico.

Le canne fumarie dovranno essere collocate preferibilmente nelle facciate non prospicienti le vie e/o spazi pubblici, compatibilmente con il corretto inserimento paesaggistico.

Le tubazioni della rete idrica ed elettrica dovranno essere posate sottotraccia.

Quelle della rete di distribuzione del gas, qualora non sia possibile trovare soluzioni alternative compatibili con le norme, potranno essere posate all'esterno purché sia garantito nella posa il massimo rispetto del disegno di facciata e, nel limite del possibile, le tubazioni siano posizionate sui fronti ciechi o secondari o incassati in scanalature o schermati da aggetti della facciata e quindi colorati della tinta della porzione di facciata su cui sono fissati.

Le antenne televisive, preferibilmente centralizzate (in numero non superiore ad una per ogni fabbricato), dovranno essere collocati preferibilmente sulla falda interna della copertura non prospiciente le vie/piazze/aree pubbliche.

I serbatoi per lo stoccaggio di gas g.p.l. ad uso riscaldamento devono essere realizzati interrati, salvo eventuali motivate inderogabili esigenze tecnico-normative.

E' possibile installare pannelli solari termici e fotovoltaici soltanto in conformità alle disposizioni del presente articolo.

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente:

a) in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato in modo tale che gli stessi, preferibilmente, non siano visibili da vie e/o da spazi pubblici;

b) sulle coperture piane, balconi e terrazze di edifici e fabbricati. Qualora sia presente una balaustra perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli deve risultare inferiore o uguale all'altezza minima della stessa balaustra. Qualora non sia presente una balaustra perimetrale l'altezza massima dei moduli rispetto al piano non deve superare i 30cm;

c) sulle pensiline, pergole e tettoie purché complanari alla superficie di appoggio e non visibili da vie e/o spazi pubblici;

Nel caso in cui ciò non risulti possibile, per insufficiente spazio a disposizione o per ridotta producibilità dovuta ai fenomeni di ombreggiamento, è consentita l'ubicazione dei pannelli, parziale o totale, nella copertura del fabbricato o in zone interne anche se visibili da vie o spazi comuni; i pannelli posizionati sulla copertura o, possibilmente, negli ampliamenti o nei fabbricati annessi, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) i pannelli devono seguire la geometria della falda parallelamente al tegolato di copertura o in sostituzione dello stesso;

b) i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici non dovranno essere posizionati sulle falde dei tetti;

c) deve essere dimostrato l'armonico inserimento dei pannelli nel corpo di fabbrica attraverso approfondita documentazione grafica e fotografica tesa a rappresentare lo stato dei luoghi prima e dopo l'intervento.

Art. 22 - Nuove costruzioni

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente nel rispetto delle seguenti regole insediative.

L'indice di edificabilità fondiaria non può superare l'indice medio della zona.

Gli indici fondiari massimi, inferiori agli indici medi della zona, sono i seguenti:

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS
UFFICIO TECNICO COMUNALE – SETTORE URBANISTICA

Carbonia: mc/mq 2,50

Cortoghiana: mc/mq 2,00

Bacu Abis: mc/mq 1,50

Si prescrive un Rapporto di Copertura massimo pari al 40 %.

Le altezze massime delle nuove costruzioni e/o i loro ampliamenti non potranno superare l'altezza massima degli edifici circostanti di carattere storico (per un'estensione pari almeno all'intero isolato). La disposizione sul lotto dovrà seguire per quanto possibile le regole insediative degli edifici storici originari (per un'estensione pari all'intero isolato).

Gli allineamenti su strade e/o spazi pubblici dovranno seguire quelli degli edifici storici.

Gli elementi compositivi dei prospetti (cornicioni, eventuali fasce marcapiano, etc) dovranno rispettare, per quanto possibile, gli allineamenti con quelli degli eventuali fabbricati storici adiacenti, così da inserirsi armonicamente nel contesto.

Per il colore dei prospetti si impone il ricorso a colorazioni tenui e prevalenti nell'isolato, e che non siano in contrasto con i luoghi e con i fabbricati storici adiacenti.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con un unico intervento edilizio per l'intero fabbricato.

Art. 23 - Norme specifiche sulla Piazza Ciusa

La Piazza Ciusa, area centrale della città e sede del Mercato Civico e di numerose attività commerciali, nonostante sia una struttura di vuoto definita e circoscritta dall'edificato perimetrale continuo e porticato, ad oggi si presenta con forti carenze nell'unitarietà dei fronti edilizi: vuoti, disomogeneità dimensionali, margini labili e disarticolati.

La maniera più diretta per intervenire in determinati contesti è la “densificazione” attraverso l'uso di nuove volumetrie a completamento dell'edificato esistente, ovviamente con l'adozione di moduli unitari di intervento progettuale.

Per la riqualificazione della Piazza Ciusa è di primaria importanza l'applicazione del “rimodellamento volumetrico” con la continuità delle cortine edilizie che ridefiniscano l'invaso della piazza.

La cortina edilizia incompiuta della piazza stessa è costituita dall'articolazione seguente:

Corpo 1A: parte del fabbricato porticato prospiciente la Piazza Ciusa fino alla Via S. Ponziano;

Corpo 1B: parte del fabbricato porticato prospiciente la Piazza Ciusa fino alla Via Nuoro;

Corpo 2: fabbricato porticato prospiciente la Piazza Ciusa fino alla Via Lucania.

Corpo 3: fabbricato porticato prospiciente la Piazza Ciusa fino alla Via Marche.

Per la gestione degli interventi edilizi relativi alle addizioni ai corpi di fabbrica si utilizza un abaco vincolante che definisce le modalità tipologiche di inserimento delle nuove addizioni edilizie, e tale modalità prevale sugli indici di edificabilità.

Gli interventi edilizi consentiti saranno i seguenti:

- Completamento del corpo edilizio del piano primo (immediatamente al di sopra dei porticati), mediante la realizzazione di nuove addizioni esclusivamente a chiusura dei “vuoti” esistenti, a condizione che vengano rispettate sia la sagoma massima delle murature perimetrali dell'edificio che i fili fissi più esterni delle facciate originarie esistenti, e che le altezze siano pari a quelle esistenti. Tali interventi potranno essere realizzati anche dai singoli proprietari (o aventi titolo), purché venga dimostrato mediante un progetto complessivo esteso all'intero fabbricato, il coerente inserimento dell'intervento nel contesto architettonico del complesso edilizio.
- Nuove addizioni edilizie al piano secondo, in “sovrapposizione” al piano primo, subordinate alla preventiva realizzazione di una quinta estesa all'intera facciata, costituita dal sistema intelaiato pilastri-travi a filo facciata e avente scansione e altezza del porticato.

La quinta modulare dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni previste dall'abaco.

Solo a seguito della realizzazione completa dell'intervento di cui sopra, si potranno realizzare le nuove addizioni volumetriche. Le facciate di tamponamento prospicienti la Piazza Ciusa, qualora realizzate a filo della quinta modulare, dovranno essere arretrate di cm 10 rispetto al filo esterno della quinta medesima, al fine di consentirne la corretta lettura.

L'intervento di realizzazione della quinta modulare in facciata, propedeutico a qualsiasi futuro intervento di addizione edilizia, potrà essere attuato anche dai singoli proprietari (o aventi titolo) mediante la presentazione di un unico progetto

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS
UFFICIO TECNICO COMUNALE – SETTORE URBANISTICA

esteso all'intero corpo di fabbrica per il rilascio del permesso di costruire. Tale progetto dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari (o aventi titolo) interessati.

Al progetto di cui sopra dovrà essere altresì allegato anche uno schema progettuale di massima relativo alle nuove addizioni edilizie di futura realizzazione, esteso all'intero corpo di fabbrica.

A seguito della realizzazione (Comunicazione di fine lavori) della quinta modulare di facciata, gli interventi delle nuove addizioni edilizie potranno essere realizzati anche dai singoli proprietari (o aventi titolo) non contestualmente, e quindi con distinti titoli edilizi, previa presentazione di progetto.

Tutti gli interventi dovranno armonizzarsi con il disegno architettonico complessivo degli edifici, nel rispetto degli allineamenti e dei rapporti pieni/vuoti esistenti.

Le facciate dovranno essere prive di aggetti e di elementi decorativi, e dovranno avere forma geometrica regolare.

Tutti i progetti di cui sopra dovranno essere redatti nel rispetto delle indicazioni preventive dell' U.T.C. e dell'abaco del presente Piano Attuativo.

Relativamente ai nuovi parcheggi privati qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

OPERE EDILIZIE MINORI

Art. 24 - Generalità

Le norme di tale capitolo sono vincolanti per le sottozone A1, A2.1 e A2.2.

Sono ammesse, sul lotto e/o a ridosso dei prospetti ad “alta trasformabilità” dei fabbricati originari, strutture provvisorie amovibili quali pergole, pensiline, gazebo, che non siano in contrasto con le norme.

Le lastre di copertura in cemento amianto tipo “Eternit” dovranno di norma essere sostituite preferibilmente con elementi di analoga forma, dimensione e colore in fibrocemento ecologico oppure con pannelli semplici o coibentati in lamiera liscia o grecata, di alluminio, zinco o altro materiale.

Art. 25 - Rimesse

Nei lotti privi di rimesse o, in sostituzione di quelle esistenti, è consentita la realizzazione di una rimessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il volume dovrà essere “puro” (figura geometrica regolare priva di elementi decorativi) di dimensioni pari a m 6,00*4,00 e altezza al coronamento pari a m 2,80, realizzato con copertura piana oppure a falda inclinata con pendenza massima pari al 2% nascosta dal coronamento non aggettante;
- il portellone di accesso delle autovetture dovrà avere dimensioni pari a m 3,00 di larghezza e m 2,00 di altezza;
- dovrà essere intonacata e tinteggiata di colore bianco;
- dovrà essere collocata lungo i confini tra i lotti o tra i lotti ed eventuali stradelli di accesso interni all’isolato e, se collocata sul fronte strada pubblica, dovrà essere disposta con il lato corto parallelo all’asse stradale e con accesso diretto dalla strada stessa;
- non dovrà compromettere l’immagine dell’edificio;

E’ vietata la realizzazione di rimesse davanti ai prospetti a “bassa trasformabilità” e prospicienti la pubblica via.

Al fine di favorire la ricomposizione e il riordino dei tessuti urbani caratterizzati dalla presenza di corpi di fabbrica edilizi realizzati in modo incontrollato ed utilizzati per funzioni integrative della residenza, nei lotti è sempre consentita la realizzazione di una rimessa nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra, a condizione che tutte le volumetrie accessorie presenti nel lotto e regolarmente assentite siano demolite e accorpate in un unico corpo edilizio, costituendo di fatto mero trasferimento delle volumetrie a bilancio volumetrico zero.

Qualora sia dimostrata l’impossibilità di accorpare le volumetrie in un unico corpo edilizio è consentito l’accorpamento in due corpi edilizi.

Il nuovo volume dovrà essere realizzato con un unico intervento edilizio, nel rispetto delle dimensioni planimetriche e altimetriche indicate nel Progetto Guida delle rimesse, dovrà essere realizzata in aderenza all'eventuale rimessa e con caratteristiche analoghe alla stessa.

Sulle rimesse esistenti e regolarmente assentite alla data di entrata in vigore delle presenti norme sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

Qualora il rispetto delle distanze tra pareti, di cui almeno una finestrata, comporti la non applicabilità del progetto guida 1, è consentita la riduzione delle distanze tra rimesse e/o fabbricati accessori ubicati in lotti contigui nel rispetto del Codice Civile, ai sensi dell'art.9 del Decreto Ministeriale 1444/67.

In ogni caso la distanza minima dal confine di proprietà non dovrà essere inferiore a m 1,50.

Art. 26 - Volumi tecnici

Nei lotti è consentita la realizzazione di un volume tecnico di forma regolare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- vengano collocati lungo i confini del lotto ad esclusione del fronte strada;
- h. max esterna= m.2.50;
- superficie coperta max = mq. 6,00.

Art. 27 - Gazebo

Sui lotti e sulle terrazze/coperture piane è consentita l'installazione di un gazebo a servizio della residenza, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- qualora vengano collocati sui lotti, non dovranno compromettere l'immagine dell'edificio;
- devono essere realizzati in struttura leggera;
- non devono essere addossati al fabbricato;
- h. max esterna = m.2.50;
- superficie coperta max = mq. 16,00;
- distacco di m 1,50 dai prospetti a media e bassa trasformabilità;
- la struttura non potrà essere tamponata ad eccezione di piante rampicanti e fili di sostegno; può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti e del contesto paesaggistico;
- la struttura dovrà avere pianta regolare (rettangolare, quadrata, circolare, esagonale, ecc.).

Art. 28 - Tettoie

Sui lotti e sulle terrazze/coperture piane, in alternativa al gazebo, è consentita la realizzazione di tettoie nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- qualora vengano collocati sui lotti, non dovranno compromettere l'immagine dell'edificio;
- h. max esterna= m.2,50;
- superficie coperta max = mq. 16,00 e mq 25,00 relativamente alle tettoie "fotovoltaiche" o "solari-termiche";
- distacco di m 1,50 dai prospetti a media e bassa trasformabilità;
- la struttura dovrà essere costituita da montanti e travi in legno o metallo. Trattasi quindi di intelaiature costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;
- la struttura non può essere tamponata e può essere coperta con materiali adeguati alla qualità dei manufatti e del contesto paesaggistico.

Nel caso di tipologie edilizie storiche l'ubicazione di tali manufatti è ammessa anche:

- in aderenza al prospetto ad "*alta trasformabilità*" del fabbricato originario;
- in aderenza ai corpi di fabbrica in ampliamento.

Art. 29 - Pergolati

Sui lotti e sulle terrazze/coperture piane è consentita la realizzazione di pergolati (su terrazzi, cortili e giardini esclusivi o condominiali), a servizio della residenza nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- qualora vengano collocati sui lotti, non dovranno compromettere l'immagine dell'edificio;
- h. max esterna= m.2.50;
- distacco di m 1,50 dai prospetti a media e bassa trasformabilità;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travetti in legno o metallo o fili metallici. Trattasi quindi di intelaiature idonee a creare riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata;
- la struttura dovrà avere pianta regolare (rettangolare, quadrata, ecc.).

Nel caso di tipologie edilizie storiche l'ubicazione di tali manufatti è ammessa:

- in aderenza al prospetto ad "*alta trasformabilità*" del fabbricato originario;
- in aderenza ai corpi di fabbrica in ampliamento;
- sulle terrazze degli ampliamenti anche in aderenza ai corpi di fabbrica originari.

Art. 30 – Pensiline a sbalzo

L'installazione di pensiline per la protezione e l'ombreggiatura degli infissi e dei balconi è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- devono essere realizzati in struttura leggera;
- devono essere a sbalzo, senza elementi verticali portanti (pilastrini e simili);
- la sporgenza dal filo del muro esterno del fabbricato deve essere quella strettamente necessaria allo svolgimento della funzione protettiva ed in nessun caso potrà superare la profondità di ml. 1,50.

Limitatamente alle Tipologie Edilizie Storiche l'ubicazione di tali manufatti è ammessa:

- su tutti i prospetti del fabbricato originario a protezione degli ingressi;
- sui corpi di fabbrica in ampliamento.

Art. 31 - Barbecue

Nei lotti è consentita la realizzazione di barbecue, purché ubicati lungo i confini del lotto, ad esclusione del fronte strada.

Art. 32 - Recinzioni

Le Recinzioni storiche esistenti devono essere obbligatoriamente conservate o restaurate.

Le nuove recinzioni prospicienti su strade pubbliche/piazze e aree pubbliche dovranno essere realizzate secondo le modalità e caratteristiche indicate nel Progetto Guida delle recinzioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

In tutti i restanti casi le recinzioni devono avere comunque un aspetto decoroso e intonato all'ambiente.

Tali recinzioni possono essere "a giorno" con muro cieco dell'altezza non superiore ad un metro dal piano stradale e sovrastante ringhiera oppure possono essere realizzate in rete metallica tipo tennis o ringhiera metallica con disegno lineare su muretto dell'altezza massima di cm. 30. E' consigliabile completare tali recinzioni mediante siepe, purché mantenute in perfetto stato di manutenzione.

In nessun punto deve essere superata l'altezza complessiva di m 2,00.

E' sempre consentito superare l'altezza prescritta per i muri ciechi, quando siano anche di sostegno per terrapieni. Il loro coronamento dovrà fermarsi, al massimo, a cm 30 al di sopra del piano di sistemazione del terreno. Anche in questo caso è consentita la installazione della ringhiera dell'altezza di cm. 80.

E' severamente vietato dotare le ringhiere di elementi a punta o comunque taglienti che possano, in qualsiasi maniera, tanto all'interno che all'esterno, arrecare danno a persone o cose.

EDIFICI A DESTINAZIONE DIREZIONALE-COMMERCIALE-PRODUTTIVA-RICETTIVA

Art. 33 - Insegne su edifici storici

Premesso che le insegne relative agli esercizi oggetto di valore storico ambientale devono essere conservate sotto il profilo formale, negli esercizi soggetti a nuova sistemazione, le insegne, sia luminose, che non luminose, assumeranno andamento interno rispetto al piano di facciata con la sola collocazione all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine o in sub-ordine, ma solo ove ciò non fosse tecnicamente possibile, potranno essere collocate a filo parete sopra i vani porta e/o vetrine.

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio in corretta ortografia ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza.

L'insegna troverà di norma posizione arretrata di almeno 5 cm rispetto al filo esterno degli stipiti e comunque mai in aggetto.

Tale insegna dovrà essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture e dovrà seguirne l'andamento.

Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale.

Sono di norma vietate le insegne addossate al muro e, in maniera categorica, quelle affisse "a bandiera".

Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore.

Per quanto riguarda i colori, è doveroso attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.

Art. 34 - Tende Parasole

Le tende parasole aggettanti sul suolo pubblico sono consentite esclusivamente quando la strada è fornita da marciapiede.

L'aggetto massimo non potrà superare la larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50.

La tenda dovrà essere posizionata ad altezza non inferiore a m. 2,50 e dovranno comunque garantire, alla massima estensione, un'altezza libera sul marciapiede di m. 2,50.

Art. 35 - Chioschi ed edicole

È ammessa la realizzazione/ampliamento di chioschi su suolo pubblico alle seguenti condizioni:

- i volumi dovranno essere "puri" (figure geometriche regolari privi di elementi decorativi);
- la copertura potrà essere piana oppure a falda inclinata con pendenza massima pari al 5% nascosta da un coronamento non aggettante;
- i colori ed i materiali dovranno essere di caratteristiche idonee all'inserimento nel contesto paesaggistico.

Art. 36 - Strutture temporanee e precarie

Le strutture temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo ed a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantire una facile rimozione, dovranno conformarsi alle prescrizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di Esecuzione e non dovranno quindi interferire con la viabilità veicolare e con i flussi pedonali.

Le strutture temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico.

Le strutture temporanee aperte sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi comprese quelle a servizio di attività pubblica seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato, ma riconosciuta di interesse generale, quale i pubblici esercizi.

CAPO II – LE ATTREZZATURE URBANE – MONUMENTI CIVICI

Art. 37 – Interventi edilizi

Al fine di valorizzare e conservare il patrimonio moderno di elevata qualità architettonica il Piano ha individuato una serie di Beni Identitari normati in maniera specifica e tutelati attraverso l'individuazione dei perimetri di tutela integrata e, talvolta, condizionata. Per maggiori approfondimenti si rimanda alle schede allegate al Piano Urbanistico Comunale.

Per gli edifici classificati come Monumenti Civici e non corrispondenti con i Beni Identitari, si rimanda alle norme per di cui ai Tessuti conservativi.

Ogni operazione sui Monumenti Civici, in linea generale, dovrà essere ricondotta al restauro filologico e garantire il rispetto dei seguenti criteri di base: autenticità, distinguibilità, reversibilità, minimo intervento, attualità espressiva, curabilità e compatibilità meccanica e chimico-fisica.

I monumenti civici oggetto di rifunzionalizzazione dovranno essere sottoposti ad un approfondito studio relativo alle "vocazioni compatibili".

E' sempre da evitarsi che interventi di recupero siano motivati da prevaricanti esigenze di economicità dell'intervento o di sfruttamento per fini commerciali speculativi. Al contrario, il criterio del minimo intervento e del massimo rispetto dell'autenticità dovrà sempre guidare la scelta della nuova funzione.

Il nuovo uso dovrà rispettare quindi i caratteri tipologici e distributivi e adattarsi alle sue caratteristiche architettonico- strutturali. Il nuovo uso proposto sarà congruente se, mediante l'intervento, avrà garantito la conservazione delle valenze storico figurative e avrà conciliato il nuovo uso con l'originaria predisposizione.

7632 - Chiesa rionale

Normativa perimetro a tutela integrale

È necessario il recupero del fabbricato nel rispetto dei caratteri formali e costruttivi dell'edificio, nonché della sua funzione originaria.

9791 - Chiesa di San Ponziano

Normativa perimetro a tutela integrale

Poiché tutti gli edifici che delimitano piazza Roma sono stati recentemente oggetto di un intervento di recupero, si prescrive una manutenzione costante degli stessi.

9792 - Chiesa di Sant'Annunziata

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive innanzitutto il recupero filologico dell'edificio; la riqualificazione delle recinzioni che delimitano il lotto del bene in esame; la riqualificazione e razionalizzazione del verde; l'eliminazione dei parcheggi nello spiazzo antistante la scalinata al fine di migliorare la percezione visiva della facciata principale.

9794 - Cinema

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero filologico dell'edificio, che risulta sicuramente agevolato dal fatto che la sua funzione nel tempo non è variata.

9795 - Albergo operaio nord-est

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero degli edifici nel rispetto dei loro caratteri formali e costruttivi, anche avvalendosi di un opportuno piano del colore; la riqualificazione delle recinzioni che delimitano i singoli fabbricati al fine di sottolineare il carattere unitario che caratterizza questo intorno urbano, in base alle linee guida definite in sede di piano.

9796 - Albergo operaio nord-centro

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero di tutti i fabbricati nel rispetto dei loro caratteri formali e costruttivi; il recupero delle recinzioni nel rispetto della configurazione originaria per i tratti che non sono eccessivamente alterati e riqualificazione nei casi di assenza della recinzione o eccessiva alterazione; la riqualificazione del verde e degli spazi pavimentati dei lotti; la pedonalizzazione degli ambiti antistanti le case "Montuori L" e della scuola al fine di eliminare le macchine che inficiano la percezione visiva dei beni; la mitigazione dell'impatto visivo esercitato sul bene dalle costruzioni recenti che occupano i lotti attigui mediante eventuale inserimento di pareti verdi lungo il tracciato delle recinzioni. Si prescrive inoltre lo spostamento o l'eliminazione di elementi leggeri che alterano la percezione del bene come le cabine telefoniche, insegne, tendoni che si attestano soprattutto sulla facciata della casa "Montuori L" localizzata più a sud.

9797 - Albergo operaio nord-ovest

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero dei fabbricati nel rispetto dei loro caratteri formali e costruttivi; la ridefinizione dei limiti dei lotti attraverso la progettazione attenta delle recinzioni in base alle linee guida definite in sede di piano; la riqualificazione degli spazi verdi interni ai due lotti.

9798 - Scuola nord

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il restauro delle facciate degradate per entrambi fabbricati; la riqualificazione del verde e degli spazi liberi interni al lotto; il recupero delle recinzioni. Si consente la demolizione del corpo fabbrica esistente ai margini con accesso dalla Via Trieste (ex cantiere comunale), ad oggi totalmente fatiscente e privo di alcun interesse architettonico. Nella sottozona A2.1 è consentito realizzare nuovi corpi di fabbrica nel rispetto degli edifici tutelati.

9799 - OMNI

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive l'inserimento di elementi di verde al fine di mitigare l'impatto visivo dovuto alle costruzioni capillari, e caotiche realizzate sui lotti che si attestano sul fronte ovest del perimetro di tutela integrale.

9800 - Spaccio rionale nord-est

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero del bene nel rispetto dei suoi caratteri formali e costruttivi e compatibilmente con le nuove funzioni che attualmente accoglie. Nonché la definizione di un attento progetto per gli spazi liberi su cui si affaccia, cambiando se necessario il tracciato di alcuni percorsi stradali. È fondamentale una particolare cura alla definizione del verde che, essendo attualmente sporadico e caotico, in parte inficia la percezione del bene.

9801 - Albergo impiegati

Normativa perimetro a tutela integrale

È necessaria la riqualificazione delle recinzioni della corte retrostante e di un piccolo tratto presente sul prospetto principale, in corrispondenza del cancello. Nelle parti in cui la recinzione è assente o parzialmente demolita si prescrive la definizione di una soluzione capace di reinterpretare quella originaria, mediante l'ausilio degli abachi del piano.

È inoltre fondamentale un'attenta riprogettazione del verde della corte retrostante. Attualmente, infatti, sono presenti alcuni alberi, disposti in modo casuale. Quelli che si trovano a ridosso del fabbricato ostacolano in parte la percezione visiva dell'articolazione volumetrica, uno degli elementi architettonici principali del bene in esame. Mentre quelli disposti in prossimità del lato trasversale suggeriscono che un'alta alberatura, opportunamente scelta, mitigherebbe sicuramente il forte impatto visivo dovuto alla presenza di costruzioni recenti e alla caotica suddivisione dei lotti.

9802 - Case dell'INA

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero dell'edificio nel rispetto dei suoi caratteri formali e costruttivi; la riqualificazione della corte mediante lo sgombrò delle costruzioni realizzate con materiali facilmente removibili e la razionalizzazione e mitigazione dei corpi "pesanti" seguendo le linee guida tracciate dal piano; la manutenzione e dove necessario il recupero delle facciate del fabbricato.

9803 - Villa del Direttore

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero dell'edificio nel rispetto dei suoi caratteri formali e costruttivi, la manutenzione costante delle sue recinzioni, tuttora in buono stato, e la riqualificazione del parco anche mediante una ridefinizione dei limiti rispetto al fine di arginare quella porzione di verde ormai invasa da nuovi edifici, assolutamente in conflitto con l'essenzialità ed il valore architettonico della villa.

9804 - INFAL

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero dell'edificio nel rispetto dei suoi caratteri formali e costruttivi e delle nuove funzioni pubbliche che potrebbe accogliere.

9805 - CEVA

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero della parte retrostante l'edificio; la riqualificazione dell'area antistante il fabbricato con particolare attenzione alla ri-definizione dei suoi limiti e all'eliminazione delle macchine in sosta che inficiano la percezione visiva del bene; la progettazione e la costruzione delle recinzioni, in base ai progetti guida definiti in sede di piano, al fine di restituire allo scenario urbano continuità ed uniformità; la riqualificazione dello spazio libero del lotto di pertinenza con particolare attenzione al verde e all'inserimento di una pavimentazione coerente.

9806 - Albergo operaio sud-ovest

Normativa perimetro a tutela integrale

Lo stato di degrado e di modificazione dei due alberghi è completamente diverso. Quello più a nord ospita un asilo ed è in ottime condizioni, è stato recentemente oggetto di un recupero attento. Perciò per questo fabbricato si prescrive soltanto una costante manutenzione.

Nell'albergo più a sud le modifiche sono state più incisive anche se la leggibilità del fabbricato principale non è ancora del tutto compromessa. Il lotto è stato intasato da nuove costruzioni che hanno invaso la parte retrostante. In questo caso si prescrive il recupero filologico delle facciate e una ristrutturazione interna rispettosa degli originali caratteri formali dell'edificio; nonché la mitigazione della presenza dei nuovi blocchi. Gli ampliamenti di entrambi gli alberghi appaiono stravolti dalle modificazioni subite, praticamente irriconoscibili. Perciò per essi si prescrive una demolizione delle superfetazioni facilmente removibili ed una mitigazione di quelle ormai condonate ed inamovibili.

9807 - Albergo operaio sud-est

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero filologico dei due fabbricati e degli spazi liberi dei lotti, compatibilmente con le nuove funzioni che i due edifici attualmente accolgono; la riqualificazione delle recinzioni e la loro costruzione ex-novo nei tratti in cui risulta assente in base ai progetti guida definiti in sede di piano.

9808 - Scuola sud

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero dell'edificio nel rispetto dei suoi caratteri formali e costruttivi e della necessità di rispondere alle esigenze che attualmente uno spazio scolastico richiede. Si richiede inoltre la riqualificazione degli spazi liberi del lotto e delle sue recinzioni seguendo le indicazioni dei progetti guida definiti in sede di piano.

9809 - Spaccio rionale sud

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero dello spaccio e la manutenzione della chiesa, recentemente restaurata; la riqualificazione dello spazio-piazza; la definizione di un progetto unitario per lo spazio del retro.

9813 - Albergo operaio

Normativa perimetro a tutela integrale

L'impostazione del recupero di questo bene è abbastanza complessa ed articolata, dal momento che durante la costruzione stessa la scelta di alcuni materiali e di soluzioni compositive sostanziali del progetto originario è stata tradita. In linea generale si prescrive il recupero filologico dei "pettini" e si auspica il ripristino del loggiato, soluzione architettonica tra l'altro particolarmente adatta alla funzione ospedaliera attualmente presente.

9814 - Case tipo "I3P"

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero filologico delle facciate che si rivolgono sulla piazza, un recupero dall'approccio più spiccatamente progettuale per i prospetti del retro che hanno subito nel tempo una maggior numero di modificazioni ed hanno un ruolo urbano diverso. Gli spazi interni possono essere oggetto di un'attenta ristrutturazione capace di rispettare i caratteri formali dell'edificio.

9815 - Chiesa S. Barbara

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive la riqualificazione dello spazio verde che si estende sul retro della chiesa ed un progetto di arredo urbano capace di conferire un'immagine unitaria all'area antistante, in modo tale che si possa configurare come piazza, luogo di incontro.

Normativa perimetro a tutela condizionata

Si prescrive la mitigazione dell'impatto visivo legato alle evidenti modificazioni subite nel tempo dal costruito di fondazione mediante un progetto unitario delle recinzioni ed un attento piano del colore, capace di guidare gli eventuali interventi di recupero delle facciate.

9816 - Uffici della miniera

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero filologico delle facciate dell'edificio ed una ristrutturazione interna, compatibile con i caratteri formali del fabbricato, che lo renda capace di accogliere nel migliore dei modi le nuove funzioni già presenti: servizio di pronto soccorso e residenza.

9817 - Asilo

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero filologico delle facciate dell'edificio ed eventualmente un adeguamento dello spazio interno al fine di renderlo atto a rispondere nel modo migliore alle esigenze attuali che la funzione di un asilo richiede.

Normativa perimetro a tutela condizionata

Si prescrive il ricorso ai progetti guida delle recinzioni come previsti dal PUC e la riqualificazione del verde delimitato dal nuovo fabbricato addossato, al fine di mitigare il più possibile l'impatto visivo dovuto alla sua presenza. È assolutamente necessario rifarsi al piano del colore proposto dal PUC, al fine di svincolare l'eccessiva eterogeneità di soluzioni e linguaggi, caratterizzanti le quinte sceniche del fronte orientale.

9818 - Direzione

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero filologico delle facciate dell'edificio ed una ristrutturazione interna che lo renda capace di accogliere nel migliore dei modi le nuove funzioni già presenti: servizio di pronto soccorso e residenza.

9819 - Casa del fascio

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero filologico delle facciate dei singoli edifici e la ristrutturazione degli spazi interni al fine di renderli atti ad accogliere nuove funzioni compatibili con le loro soluzioni formali e con le esigenze della collettività attuale.

9793 - Spaccio rionale nord

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero dell'edificio nel rispetto dei suoi caratteri formali e costruttivi; la definizione di un progetto unitario per la piazza antistante e la mitigazione dell'impatto visivo determinato dagli edifici di nuova edificazione, che chiudono il fronte ovest, e dalle superfetazioni eccessive subite dalle casette di fondazione.

9822 - Spaccio centrale

Normativa perimetro a tutela integrale

Si prescrive il recupero filologico dell'edificio e la riqualificazione degli spazi del retro nel rispetto anche delle norme che attualmente regolano questi servizi commerciali. È necessario inoltre la ridefinizione di un nuovo progetto per la piazza, capace di restituire alla facciata principale dello spaccio il ruolo urbano che gli compete. Attualmente infatti appare più come un retro che come un fronte urbano.

CAPO III – LE ATTREZZATURE URBANE – SPAZI PUBBLICI

Art. 38 - Linee guida per la progettazione degli spazi pubblici

Il Progetto Guida per la progettazione degli spazi pubblici permette una notevole elasticità e la possibilità di svincolare i mezzi dal raggiungimento di un fine ultimo prestabilito.

Il Progetto Guida consiste nell'elaborazione di una soluzione possibile che abbia valore esemplificativo, una soluzione non unica, ma dotata di forza capace di guidare verso la soluzione definitiva. Prefigura assetti per una serie di aree la cui trasformazione è strategica nella realizzazione degli obiettivi di piano.

I progetti non hanno valore di legge e nessuno di essi dovrà necessariamente essere realizzato così come è studiato, ma se alla verifica si dimostreranno convincenti, saranno una guida molto importante per l'amministrazione nell'interlocuzione con gli operatori e nella necessaria realizzazione.

I disegni a sostegno dei progetti guida evidentemente non traducono norme categoriche, ma piuttosto "raccomandazioni" o solo "consigli", per cui il modello di comportamento in essi previsto non è imposto ma è "proposto".

Il Piano riconosce il ruolo centrale di alcuni spazi urbani nell'organizzazione della città storica-moderna e delle sue funzioni. Al fine di riqualificare tali spazi il piano individua alcuni ambiti di intervento (Tavola 11) e definisce linee guida unitarie propedeutiche alla redazione dei progetti.

Al fine di elevare la qualità di trasformazione delle piazze principali e degli spazi e percorsi pedonali a forte carattere identitario e di definire una strategia comune per la riqualificazione degli stessi in linea con altri progetti in atto nella città, ogni spazio sarà definito dagli stessi materiali di base, ricombinati di volta in volta a seconda del significato degli spazi stessi. I materiali sono:

- il calcestruzzo architettonico da utilizzare principalmente per i luoghi di transito pedonale;
- le lastre di pietra, preferibilmente in granito sardo da utilizzare principalmente per i nodi centrali dello spazio;
- i tozzetti di granito sardo da utilizzare principalmente per segnare gli attraversamenti veicolari, con lo scopo di far percepire l'introduzione in uno spazio sostanzialmente pedonalizzato.

La questione dell'integrazione tra spazi pedonali e veicolari è stata affrontata proprio attraverso i materiali: non vengono, infatti, modificati gli assetti viabilistici, ma tutti i nuovi spazi si configurano come luoghi di compresenza tra i diversi flussi urbani. La volontà, comunque, di definire dei nodi urbani di qualità che fossero differenti dal resto delle superfici urbane costituisce il motivo guida dei progetti, tutti pensati come un unico piano complanare e continuo.

Il piano definisce inoltre le linee guida unitarie per gli elementi di arredo urbano e illuminazione pubblica.

Gli interventi di riqualificazione devono essere volti sostanzialmente ad incrementare le superfici di qualità a servizio pubblico quali aree verdi, aree pedonali, dotazione di arredo urbano e a rendere omogenee le stesse.

L'ARREDO URBANO

A tale fine il piano definisce le linee guida unitarie per gli elementi di arredo urbano e apparecchi illuminanti tipo. A mero titolo esemplificativo e come mera “raccomandazione” o “norma-consiglio”, il Progetto guida riporta le tipologie di panca e di apparecchio illuminante tra i più utilizzati in città per gli interventi di riqualificazione urbana di questi ultimi anni.

In linea generale si richiedono tipi di arredo “lineari”, con forme semplici e pure, contestualizzati alla Città di fondazione del novecento ed in particolare con il periodo Razionalista.

Le sedute potranno essere realizzate sia in pietra, preferibilmente in granito sardo o in trachite rossa (i materiali tipici della città di fondazione), che con elementi prefabbricati o in muratura intonacata e tinteggiata. Potranno altresì essere realizzate anche in metallo (anche in acciaio COR-TEN) o in legno.

I corpi illuminanti e i loro sostegni dovranno preferibilmente avere colorazione grigia o nera.

IL VERDE

La riqualificazione urbana dovrà prestare inoltre grande attenzione al potenziamento del verde pubblico, non solo come minimo inderogabile di superfici (standards) , ma anche e soprattutto come ambiente urbano, capace di assorbire il calore e le acque, di mutare al variare delle stagioni e di generare socialità, per fare del Centro Storico un modello di sostenibilità per l'intera città.

Particolare attenzione è posta al sistema lineare parco urbano Rosmarino-Rio Cannas, anche attraverso interventi di riforestazione urbana, in modo tale da costituire un “corridoio” sia per gli aspetti ecologici che per la mobilità lenta ciclopedonale.

La rete ciclopedonale potrà utilizzare anche i marciapiedi particolarmente ampi e, in alcuni tratti, essere realizzata in sede propria.

LA VIABILITA'

Gli interventi sulla viabilità dovranno essere coerenti con il *Piano Generale del Traffico Urbano* e volti a:

- riconfigurare le sezioni stradali secondo l'abaco delle sezioni stradali;
- salvaguardare gli spazi viari promuovendo la diffusione della mobilità lenta ciclo pedonale;
- favorire la formazione di un sistema lineare attraverso la ricostituzione di viali alberati;
- riordino e ottimizzazione della circolazione stradale anche in riferimento al trasporto pubblico;
- riordino e razionalizzazione degli spazi sosta e parcheggio per le auto.

Il Piano Particolareggiato prevede anche l'individuazione di eventuali Zone 30, sia a Carbonia Centro, che a Cortoghiana e Bacu Abis.

I PROGETTISTI:
Enrico Potenza
architetto ingegnere

Erika Daga

TITOLO I – PRINCIPI E NORME GENERALI.....	1
CAPO I - PRINCIPI GENERALI	1
Art. 1 - Premessa	1
Art. 2 - Oggetto e ambito di applicazione	1
Art. 3 - Obiettivi.....	2
Art. 4 - Aggiornamenti e varianti	2
Art. 5 - Requisiti ed elaborati dei progetti edilizi	3
CAPO II - NORME GENERALI.....	5
Art. 5 - Struttura urbana	5
Art. 5.1 - Attrezzature Urbane.....	5
Art. 5.2. - Tessuti urbani Residenziali	5
Art. 6 - Classi di valore/trasformabilità.....	6
Art. 7 - Usi previsti compatibili.....	7
Art. 8 - Categorie d'intervento	7
Art. 9 - Strumenti per l'attuazione	11
TITOLO II - NORME PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	12
CAPO I - I TESSUTI URBANI RESIDENZIALI.....	12
Art. 10 - Attribuzione classi di valore/trasformabilità	12
TESSUTI CONSERVATIVI - SOTTOZONA A1.....	13
Art. 11 - Definizione e obiettivi	13
Art. 12 - Interventi sul patrimonio edilizio storico.....	14
Art. 12.1 - CORPI DI FABBRICA ORIGINALI – classe di valore I – bassa trasformabilità.....	15
Art. 12.2 - SUPERFETAZIONI PESANTI IN ADERENZA E NON COMPATIBILI – classe di valore III – Alta Trasformabilità.....	19
Art. 12.3 - SUPERFETAZIONI PESANTI AUTONOME E COMPATIBILI – classe di valore II – Media Trasformabilità	20
Art. 12.4 - SUPERFETAZIONI PESANTI AUTONOME E NON COMPATIBILI – classe di valore III – Alta Trasformabilità.....	20
Art. 12.5 - SUPERFETAZIONI LEGGERE IN ADERENZA O AUTONOME – classe di valore III – Alta Trasformabilità	20
Art. 13 - Interventi sul patrimonio edilizio non storico.....	22
Art. 14 - Nuove costruzioni	23
Art. 15 - Definizione e obiettivi	25
Art. 16 - Interventi sul patrimonio edilizio storico.....	25
Art. 16.1 - CORPI DI FABBRICA ORIGINALI - classe di valore I - bassa trasformabilità.....	28
Art. 16.2 - SUPERFETAZIONI PESANTI IN ADERENZA E COMPATIBILI - classe di valore II - Media Trasformabilità	33
Art. 16.3 - SUPERFETAZIONI PESANTI IN ADERENZA E NON COMPATIBILI - classe di valore III - Alta Trasformabilità.....	34
Art. 16.4 - SUPERFETAZIONI PESANTI AUTONOME E COMPATIBILI - classe di valore II - Media Trasformabilità	34
Art. 16.5 - SUPERFETAZIONI PESANTI AUTONOME E NON COMPATIBILI - classe di valore III - Alta Trasformabilità	34
Art. 16.6 - SUPERFETAZIONI LEGGERE IN ADERENZA O AUTONOME - classe di valore III - Alta Trasformabilità	35
Art. 17 - NUOVE ADDIZIONI	35
Art. 17.1 - Fabbricati storici con trasformazione coerenti con gli Abachi delle modificazioni delle Tipologie Edilizie Storiche.....	35
Art. 17.2 - Fabbricati storici con trasformazioni non coerenti con gli Abachi delle modificazioni delle Tipologie Edilizie Storiche	37
Art. 18 - Interventi sul patrimonio edilizio non storico.....	38
Art. 19 - NUOVE COSTRUZIONI.....	39
TESSUTI SOSTITUITI O VUOTI - SOTTOZONA A3.....	41
Art. 20 - Definizione e obiettivi	41
Art. 21 - Interventi sul patrimonio edilizio non storico.....	41
PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO	61
VARIANTE N.2 - GENERALE	
norme tecniche attuazione	
approvazione	

COMUNE DI CARBONIA – PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS
UFFICIO TECNICO COMUNALE – SETTORE URBANISTICA

Art. 22 - Nuove costruzioni	42
Art. 23 - Norme specifiche sulla Piazza Ciusa	44
OPERE EDILIZIE MINORI	46
Art. 24 - Generalità	46
Art. 25 - Rimesse	46
Art. 26 - Volumi tecnici	47
Art. 27 - Gazebo	47
Art. 28 - Tettoie	47
Art. 29 - Pergolati	48
Art. 30 – Pensiline a sbalzo	48
Art. 31 - Barbecue	49
Art. 32 - Recinzioni	49
EDIFICI A DESTINAZIONE DIREZIONALE-COMMERCIALE-PRODUTTIVA-RICETTIVA	50
Art. 33 - Insegne su edifici storici	50
Art. 34 - Tende Parasole	50
Art. 35 - Chioschi ed edicole	50
Art. 36 - Strutture temporanee e precarie	51
CAPO II – LE ATTREZZATURE URBANE – MONUMENTI CIVICI	52
Art. 37 – Interventi edilizi	52
CAPO III – LE ATTREZZATURE URBANE – SPAZI PUBBLICI	59
Art. 38 - Linee guida per la progettazione degli spazi pubblici	59
IL VERDE	60
LA VIABILITA'	60